

Blaibach

# Lukratives Renditeobjekt in ruhiger Wohnlage

Property ID: 24201087



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232,88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.003 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## At a glance

Property ID	24201087	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 232,88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	01.01.2025	Rentable space	ca. 232 m <sup>2</sup>
Rooms	10	Equipment	Terrace, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1974		
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage		

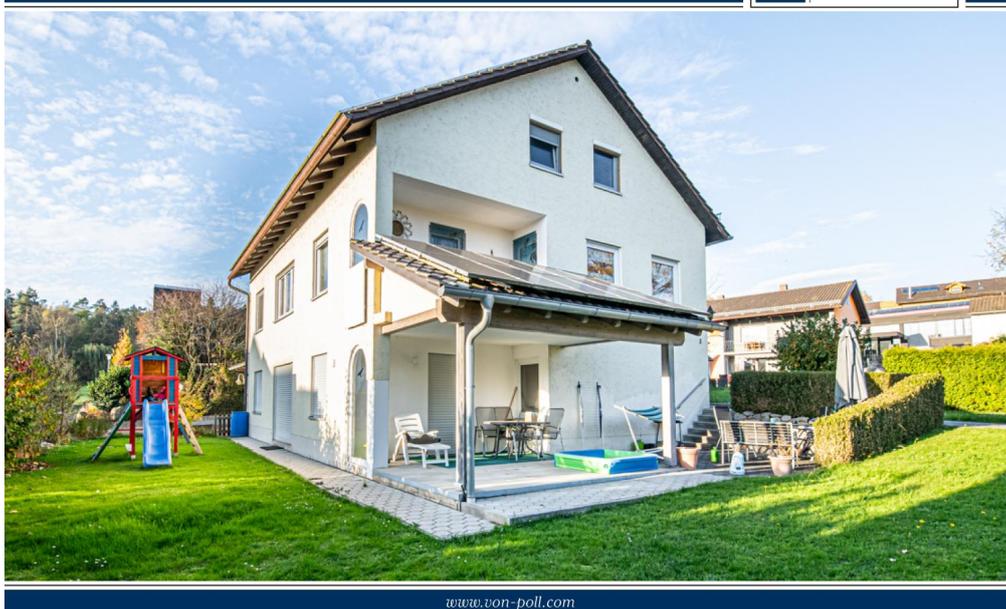
Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.08.2033	Final Energy Demand	187.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## The property



Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## The property



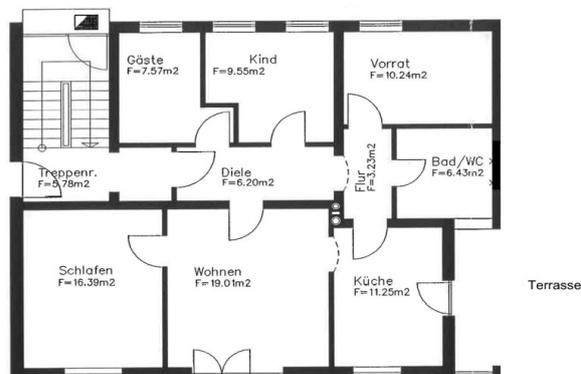
Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## The property



Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

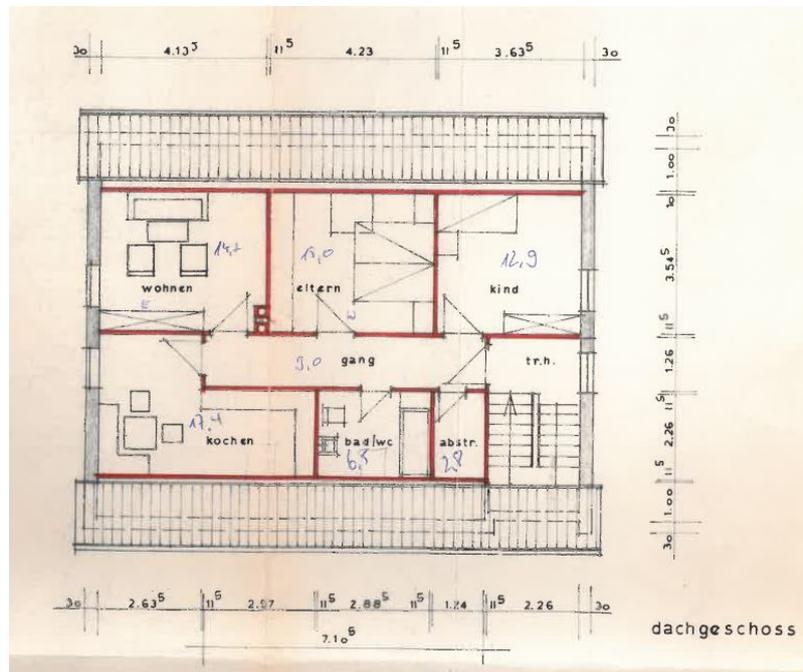
## Floor plans



Untergeschoss



Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## A first impression

Dieses Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit als renditestarkes Investmentobjekt, das aktuell keinen Sanierungsbedarf aufweist. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 232,88 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei separate Wohneinheiten (2 x 3 und 1 x 4 Zimmer), die sich ideal zur nachhaltigen Vermietung eignen. Alle Einheiten sind an zuverlässige Mieter vergeben, die pünktlich und zuverlässig ihre Mietzahlungen leisten. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1.003 m<sup>2</sup> und umfasst neben dem Wohnhaus eine Doppelgarage sowie ein Carport mit zwei zusätzlichen Stellplätzen. Die Ausstattung des Hauses wurde kontinuierlich modernisiert, um den Ansprüchen moderner Wohnkultur gerecht zu werden. In 2008 wurden die Fenster durch dreifach verglaste Kunststoffenster mitsamt Haustüre ersetzt und sorgen in Verbindung mit der nachträglichen Dämmung des Daches für eine verbesserte Energieeffizienz. Hinzu kommt eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,18 kWp, die seit 2010 betrieben wird; der gewonnene Strom wird in das Netz eingespeist (Laufzeit bis 2030). Die aktuellen Einnahmen aus der Vermietung sowie aus der Stromeinspeisung belaufen sich auf rd. € 22.000,00 pro Jahr. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt teils über moderne Marmorplattenheizungen und teils über Nachtspeicheröfen der neuen Generation. Zusätzlich steht in jeder Wohnung ein Kaminofen zur Verfügung. Die Art der Heizung erleichtert die Nebenkostenabrechnung für den Eigentümer enorm, da die Mieter direkt mit dem Energieversorger abrechnen und keine aufwändigen Berechnungen hinsichtlich Warmwasser- und Heizungsverbrauch erforderlich sind. Alle drei Bäder des Hauses wurden modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort. Zudem ist ein moderner Glasfaseranschluss vorhanden, der für eine schnelle und zuverlässige Telekommunikationsanbindung sorgt. Käufer, die nach einem zuverlässigen und ertragreichen Investment suchen, finden hier eine hervorragende Möglichkeit, Kapital gewinnbringend einzusetzen. Wir schützen die Privatsphäre der Mieter - daher wurden keine Innenfotos veröffentlicht. Bei Interesse können Sie gerne einen Besichtigungstermin unter der Tel. Nr. 015123666333 vereinbaren - wir koordinieren dann einen entsprechenden Termin mit den Mietern.

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## Details of amenities

Vorgenommene Sanierungsarbeiten:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und neue Haustüre
- nachträgliche Dachdämmung (Zwischensparren und Kniestock)
- Drainage um das Haus
- Marmorplattenheizung bzw. Nachspeicherheizung der neuen Generation
- in jeder Wohnung befindet sich ein Kaminofen
- Erneuerung der Bäder und teilweise der Böden
- Glasfaseranschluss

**Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach**

## All about the location

Zwischen Cham und Bad Kötzing liegt inmitten einer reizvollen und idyllischen Landschaft die Gemeinde Blaibach (380-420 m NN) mit ca. 1.972 Einwohnern. Blaibach ist ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Radeln, Angeln, Bootwandern, Wassersport am Blaibacher See und für Ausflüge in den gesamten Bayerischen Wald und in den Böhmerwald. Das moderne und weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannte "Konzerthaus Blaibach" (Eröffnung 2014) bietet interessanten und abwechslungsreichen Kulturgenuss direkt vor der Haustüre. Vorhandene Infrastruktur: - eigener Bahnhof - Gastronomie und Bäckerei - Praxis für Allgemeinmedizin - Kindergarten/Kindergruppe Sonnenschein - Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in Miltach und Bad Kötzing  
Entfernungen: - Miltach ca. 5 km - Bad Kötzing ca. 6 km - Cham ca. 15 km - Straubing ca. 45 km - Deggendorf ca. 50 km - Regensburg ca. 75 km

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 187.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24201087 - 93476 Blaibach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)