

Blaibach

# Lukratives Renditeobjekt in ruhiger Wohnlage

CODICE OGGETTO: 24201097



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232,88 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.003 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24201097                  |
| Superficie netta    | ca. 232,88 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | 01.01.2025                |
| Vani                | 10                        |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 1974                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x Garage   |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 349.000 EUR   |
| Casa                   | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie affittabile | ca. 232 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

## Dati energetici

|   |             |   |                             |
|---|-------------|---|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.08.2033  | Consumo energetico                                    | 187.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | F                           |
|   |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                        |

CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

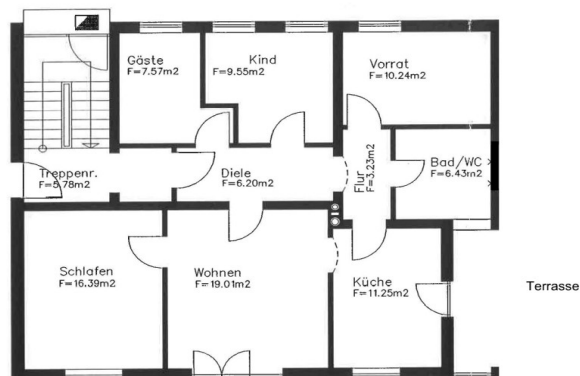
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach

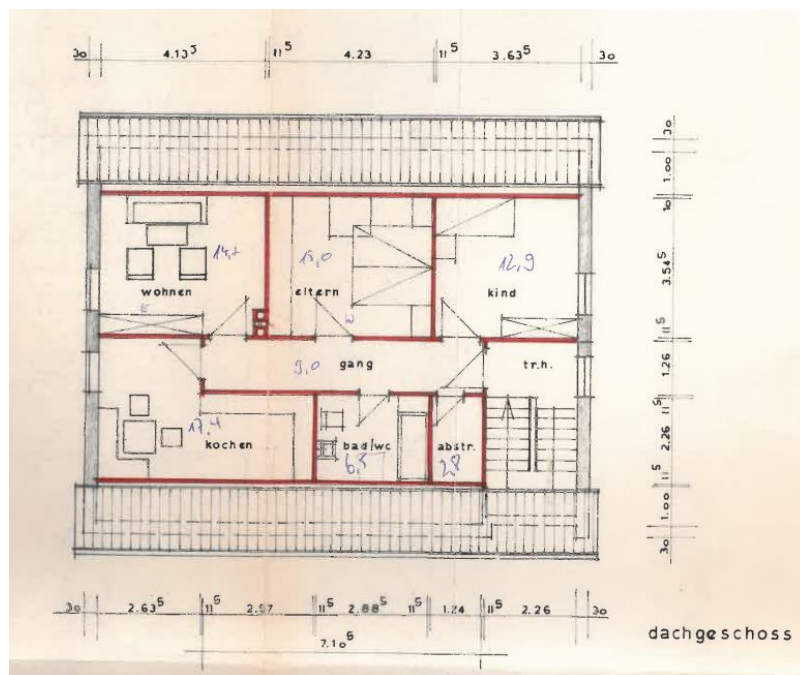
# Planimetrie



Untergeschoss



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaubach**

## Una prima impressione

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 Kunststofffenster 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.

**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

## Tutto sulla posizione

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, Bootswandern, 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



**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24201097 - 93476 Blaibach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)