

Blaibach

# Lukratives Renditeobjekt in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24201087



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.003 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Auf einen Blick

|               |                         |                    |                                                                           |
|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24201087                | Kaufpreis          | 349.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 232,88 m²           | Haustyp            | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform      | Satteldach              | Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 27.03.2025              |                    |                                                                           |
| Zimmer        | 10                      |                    |                                                                           |
| Badezimmer    | 3                       |                    |                                                                           |
| Baujahr       | 1974                    | Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Stellplatz    | 2 x Carport, 2 x Garage | Vermietbare Fläche | ca. 232 m²                                                                |
|               |                         | Ausstattung        | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2033  |
| Befeuerung                 | Elektro     |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 187.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Die Immobilie



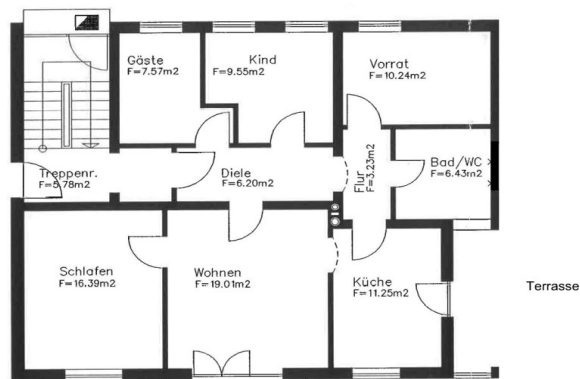
Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Die Immobilie

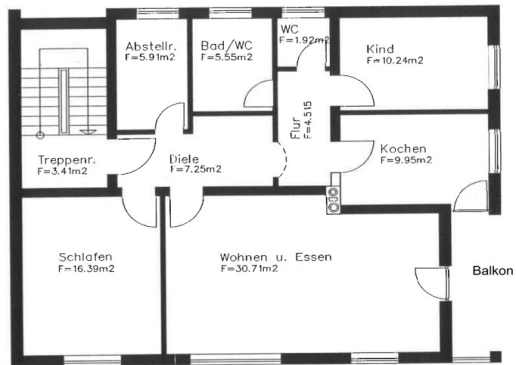


Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

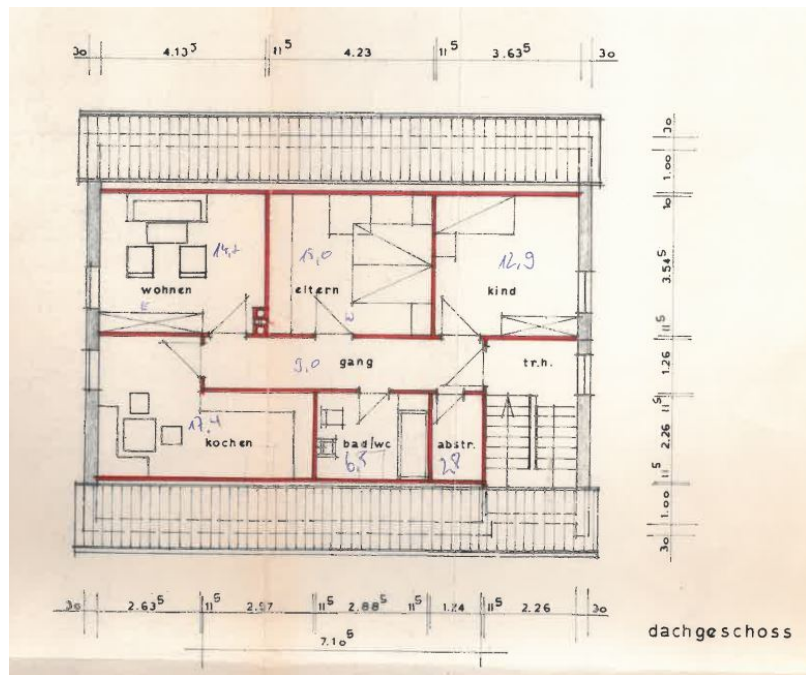
## Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Ein erster Eindruck

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. Zwei Einheiten sind an zuverlässige Mieter vergeben, die pünktlich und zuverlässig ihre Mietzahlungen leisten. Die Wohnung im UG (4-Zimmer-Variante) ist seit kurzem frei und kann neu vermietet bzw. selber bezogen werden. 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 Einnahmen bei Vollvermietung 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 Kaminofenanschluss 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.

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Ausstattung und Details

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 Kaminofenanschluss
- Erneuerung der Bäder und teilweise der Böden
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Alles zum Standort

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/Kindergrippe 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

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24201087 - 93476 Blaibach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 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)