

Hohenwarth

# Renditeobjekt: Vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen!

*Objektnummer: 25201128*



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201128	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260,99 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Die Immobilie



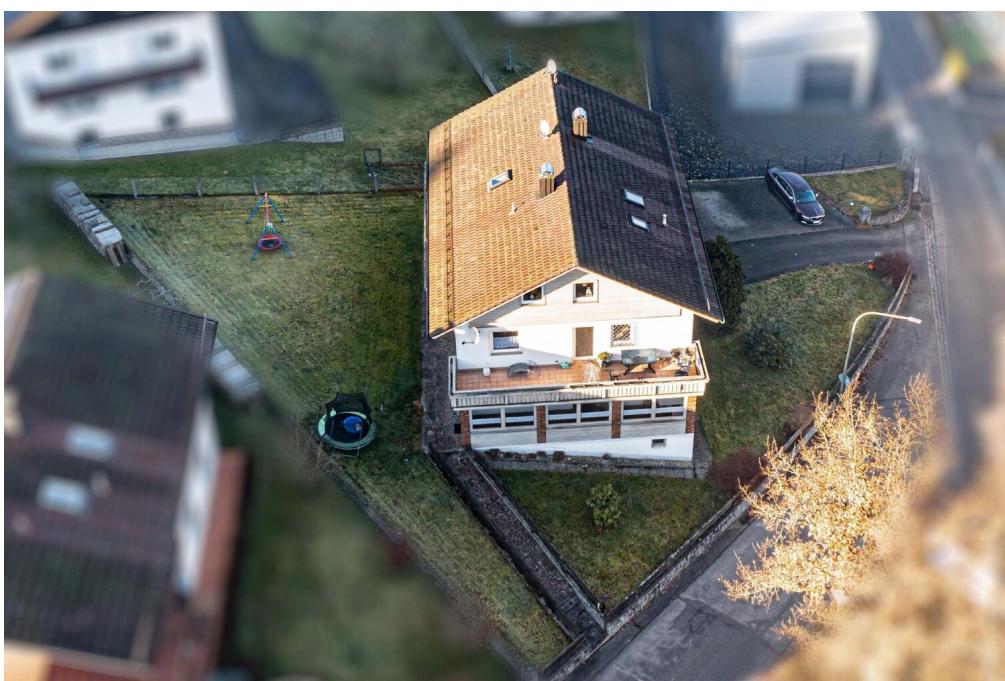
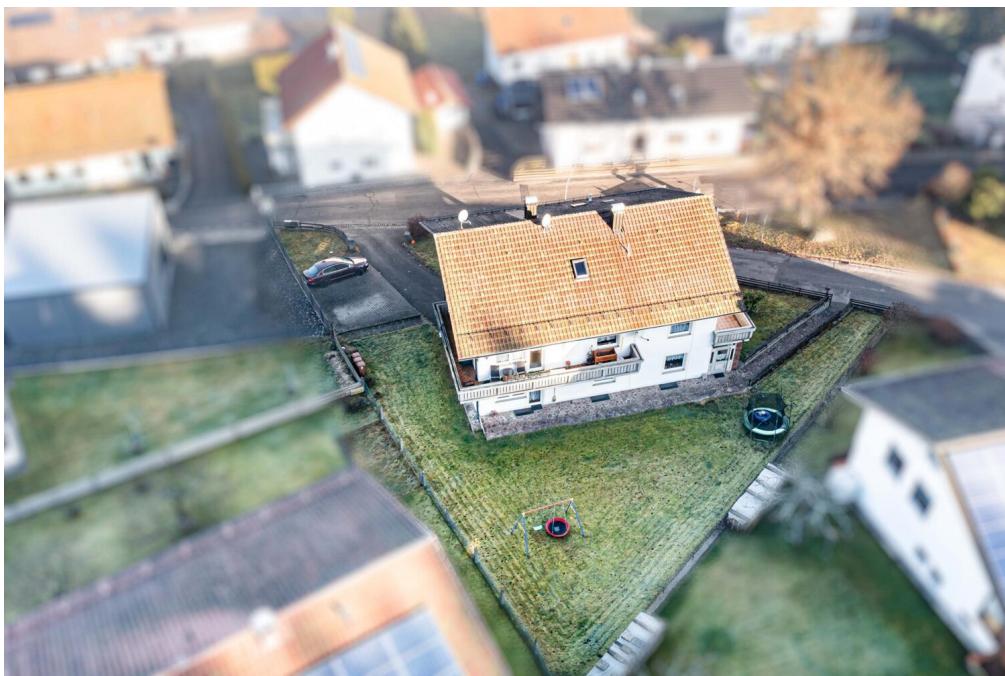
Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth**

## Ein erster Eindruck

Dieses vermietete Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 803 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit mehreren Generationen sowie für Käufer, die ein Renditeobjekt mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten suchen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Nachbarschaft und ist geprägt durch eine gewachsene Infrastruktur sowie eine angenehme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulen.

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Jede der drei Wohnungen verfügt über eine klare Raumauflösung und ist jeweils separat über das Treppenhaus zugänglich. Insgesamt verteilen sich neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Bäder, auf eine gut geschnittene Wohnfläche. Sämtliche Wohnungen sind funktional gestaltet und bieten aufgrund der Anzahl der Zimmer sowie der vorhandenen Ausstattung ausreichend Platz für Familien oder Wohngemeinschaften.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Wohnung mit Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zur Terrasse gewährt. Hier können Sie angenehme Stunden verbringen und den Ausblick ins Grüne genießen. Weiterhin gibt es ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine separate Küche, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Ein separates Gäste-WC sorgt zusätzlich für Komfort.

Die Einheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügen jeweils ebenfalls über eigene Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen und Bäder. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über eigene Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten und eine klare Trennung der Nutzflächen ermöglichen.

Das Kellergeschoss beherbergt neben den drei Kellerabteilen für die Wohnungen weitere praktische Räume wie einen Heizraum, einen allgemeinen Kellerraum und einen Abstellraum. So wird genügend Lagerfläche für persönliche Gegenstände und Haushaltsutensilien geboten.

Im Jahr 2010 fand die letzte umfassende Modernisierung statt, bei der die Öl-Zentralheizung erneuert wurde. Die Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung wurden bereits 2006 eingebaut und verbessern die energetische Effizienz des Hauses.

Zur Immobilie gehört eine Garage sowie drei Außenstellplätze, sodass den Bewohnern stets ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der großzügige Garten lädt zu gemeinschaftlicher Nutzung und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein.

Dieses Haus bietet auf ca. 803 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein vielfältiges Raumangebot mit insgesamt neun Zimmern in drei abgeschlossen Wohneinheiten. Ein Objekt, das sich



VON POLL  
REAL ESTATE

sowohl für die private Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch zur Vermietung bestens eignet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth**

## Ausstattung und Details

- eine Garage
- großer Garten
- 3 Aussenstellplätze
- jeweils ein Kellerabteil zur Wohnung
- 3 abgeschlossene Wohnungen, derzeit alle vermietet

**Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Hohenwarth liegt im Bayerischen Wald im Tal des Weißen Regens auf einer Höhe von 506 m.ü. NHN zwischen dem Hohen Bogen (1079 m) nördlich und dem Kaitersberg (1133 m) südlich.

Sonnige und ruhige Lage im Zentrum von Hohenwarth. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf , Kindergarten, Schule, Arzt und Apotheke sind am Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zur Einkaufsstadt Bad Kötzting fahren Sie knapp zehn Minuten mit dem Auto oder mit der Oberpfalzbahn, deren Haltestelle ca. 5 Minuten entfernt ist. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten sich z. B. die nahen Radwege oder verschiedene Wanderungen in der näheren Umgebung an.

**Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25201128 - 93480 Hohenwarth**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham  
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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