

Hohenwarth

## Renditeobjekt: Vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen!

*Número de propiedad: 25201128*



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

**PRECIO DE COMPRA: 215.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 260,99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 803 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25201128                  |
| Superficie habitable | ca. 260,99 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 9                         |
| Dormitorios          | 6                         |
| Baños                | 3                         |
| Año de construcción  | 1972                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 215.000 EUR   |
| Casa                           | Casa plurifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010  |
| Estado de la propiedad         | para reformar   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Características                | Terraza, Balcón   |

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 135.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 12.01.2036          | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 2010                        |

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## La propiedad



Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## La propiedad



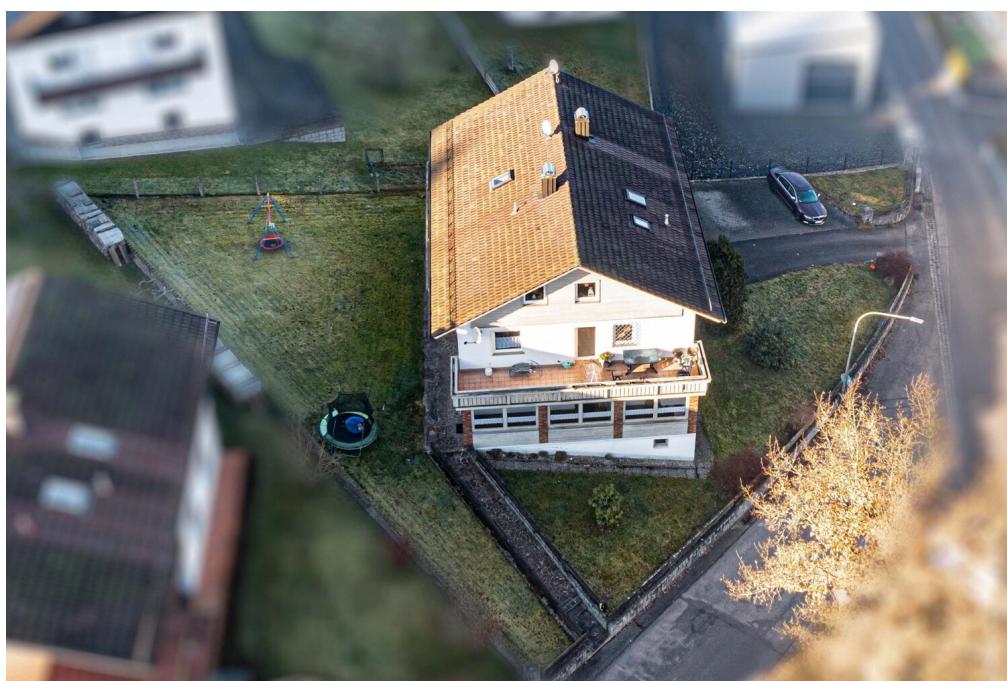
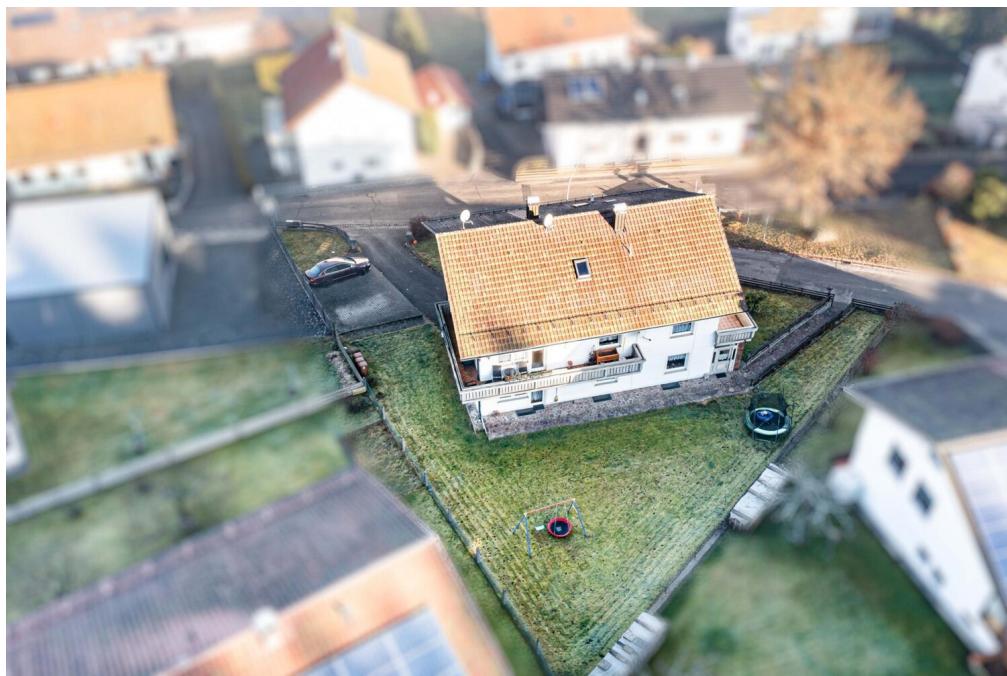
Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## La propiedad



Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## La propiedad



Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25201128 - 93480 Hohenwarth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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