

Rain

# Über 6 % Rendite: Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage mit insgesamt 2 Einheiten

CODE DU BIEN: 26248050



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

**PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 199 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26248050	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Bon état
Pièces	9	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 83.36 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 350 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Une première impression

Im Herzen des Stadtzentrums von Rain präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als überzeugende Kapitalanlage mit attraktiver Renditeperspektive. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt, vollvermietet und erwirtschaftet bereits heute eine Mietrendite von über 6 % – eine mehr als solide Grundlage für nachhaltige Erträge.

Das Objekt umfasst eine großzügige Wohneinheit, die sich über zwei Etagen erstreckt, sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Diese Aufteilung bietet eine klare und zugleich flexible Nutzungsstruktur mit stabilen Einnahmen und Entwicklungspotenzial. Die gesamt vermietbare Fläche beträgt rund 350 m<sup>2</sup>, wovon etwa 200 m<sup>2</sup> auf die Wohnfläche entfallen. Das Grundstück umfasst ca. 199 m<sup>2</sup> und wird durch einen praktischen Schuppen im rückwärtigen Bereich ergänzt, der zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Die weitläufige Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und überzeugt durch ihre Größe sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen neun Zimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich unterschiedlichste Wohnkonzepte realisieren lassen. Zwei Dachterrassen schaffen attraktive Außenbereiche und erhöhen die Wohnqualität nachhaltig.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 83 m<sup>2</sup> profitiert besonders von der zentralen Lage im Stadtkern. Sie eignet sich ideal für Dienstleistungs- oder Handelsnutzungen und bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit langfristig stabile Vermietungsperspektiven.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich durch die rund 55 m<sup>2</sup> große Nutzfläche im Dachspitz, die flexibel genutzt werden kann, sowie durch die Lager- und

Abstellmöglichkeiten im teilunterkellerten Bereich.

Die technische Ausstattung ist solide und funktional: Eine Gaszentralheizung sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung, während doppelt verglaste Kunststofffenster ein angenehmes Wohnklima unterstützen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine unkomplizierte Grundlage für die weitere Bewirtschaftung.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die aktuelle Vermietungssituation: Die Wohneinheit ist derzeit im Rahmen kommunaler Wohnkonzepte vermietet. Dies gewährleistet stabile und verlässliche Mieteinnahmen, bietet gleichzeitig jedoch Flexibilität, da die vertraglichen Vereinbarungen in der Regel in überschaubaren Zeitabständen angepasst, verlängert oder neu strukturiert werden können. Daraus ergibt sich die Chance, perspektivisch auf individuelle Vermietungsstrategien umzusteigen und zusätzliches Wertpotenzial zu realisieren.

Die Kombination aus zentraler Lage, gesicherter Einnahmesituation und strategischer Flexibilität macht dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Ob als renditestarke Anlage oder mit weiterführender Entwicklungsperspektive – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Substanz und Zukunftspotenzial.

Das Baujahr der Immobilie ist unbekannt. Unterlagen aus dem Archiv sind angefordert. Die Immobilie ist innerhalb des Ensembleschutzes denkmalgeschützt und erfordert daher keinen Energieausweis.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im persönlichen Gespräch näher vor und beantworten Ihre individuellen Fragen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Kapitalanlage im Zentrum von Rain.

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Détails des commodités

- + Anlageimmobilie
- + über 6 % Rendite
- + vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- + zwei Einheiten
- + Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- + eine große Wohneinheit im Obergeschoss und im Dachgeschoss mit 2 Dachterrassen
- + teilweise bestehen Mietverhältnisse im Rahmen kommunaler Programme, wodurch eine verlässliche Mietzahlung gewährleistet ist
- + sofort ertragswirksam
- + Wohnfläche mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- + Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 83 m<sup>2</sup>
- + Insgesamt vermietete Fläche mit 350 m<sup>2</sup>
- + freie Nutzfläche im Dachspitz mit ca. 55 m<sup>2</sup>
- + Gaszentralheizung
- + doppelt verglaste Kunststofffenster
- + Top-Lage im Stadtzentrum von Rain
- + Hinterhof mit Schuppen

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Tout sur l'emplacement

Rain in Bayern präsentiert sich als solider und zugleich chancenreicher Investitionsstandort für Kapitalanleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont. Die Stadt mit rund 9.200 Einwohnern überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur, ihren gewachsenen Ortskern sowie die attraktive Lage im wirtschaftlich starken Umfeld zwischen Donauwörth, Augsburg und München.

Die gute Anbindung an diese regionalen Zentren – sowohl über die Straße als auch per Bahn – sichert eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig bietet Rain den Vorteil eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds, das insbesondere bei Mietern zunehmend gefragt ist. Diese Kombination wirkt sich stabilisierend auf die Vermietbarkeit und die langfristige Entwicklung von Immobilienwerten aus.

Die lokale Infrastruktur ist funktional und vollständig: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind überwiegend fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigern und zur nachhaltigen Mieterbindung beitragen.

Rain in Bayern bietet Kapitalanlegern eine überzeugende Kombination aus stabiler Nachfrage, funktionierender Infrastruktur und attraktivem Einstiegsniveau. Der Standort eröffnet hervorragende Chancen für nachhaltige Mieterträge und eine positive Wertentwicklung – ideal für Investoren, die auf ein solides und zukunftssicheres Investment setzen.

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**GRUNDRISSPLÄNE:**

Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

**CODE DU BIEN: 26248050 - 86641 Rain**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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