

Freyung

# Gepflegtes 8 Parteienhaus mit ca. 6% Rendite in Freyung

????????? ??????????: 26345003



???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 634 m<sup>2</sup> • ??????: 25 • ?????? ????: 1.694 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ??? ??????

???????? ??????????	26345003	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 634 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	25		MwSt.) des
????????????? ???	21		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	8	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1973	????????	???????
?????? ??????????????	6 x ??????	?????????????	
		???????	WC ?????????????,
			?????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	18.11.2035	????????????	
??????????????????		???????	125.60 kWh/m²a
??????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????????????	D
		???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





???????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ?????????



??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????



??????? ???????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????



??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????



??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????



??????? ???????: 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????





??????? ???????? : 26345003 - 94078 Freyung

?? ????????



??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

??? ?????? ??????????

In attraktiver Wohnlage der Kreisstadt Freyung präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 als interessante Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und weiterem Entwicklungspotenzial.

Auf einem großzügigen Grundstück mit 1.694 m<sup>2</sup> Fläche bietet das Objekt eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 634 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 8 Wohneinheiten. Aktuell ist eine Wohnung neu zu vermieten – hier besteht kurzfristiges Potenzial zur Optimierung der Mieteinnahmen.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und modernisiert. So erfolgte bereits 1993 die Erneuerung der Heizungsanlage. In den Jahren 2001 bis 2004 wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert, zwischen 2009 und 2011 alle Fenster sowie die Garagentore ausgetauscht. In jüngerer Zeit – von 2020 bis 2023 – wurden zudem drei Bäder modernisiert. Der Gesamtzustand ist gepflegt und bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung.

Die aktuellen Jahreskaltmieteinnahmen (IST) belaufen sich auf 35.772 €. Bei Vollvermietung ergibt sich eine Jahreskaltmiete (SOLL) von ca. 39.912 €. Weitere Anpassungen der Jahreskaltmieteinnahmen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls möglich. Damit bietet das Objekt sowohl laufende Einnahmesicherheit als auch ein attraktives Mietsteigerungspotenzial.

Fazit:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine solide Mieterstruktur, kontinuierliche Instandhaltung und nachhaltige Ertragsbasis – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität und zusätzliches Entwicklungspotenzial legen.

??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr 1973
- Vermietbare Fläche 634 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 1694 m<sup>2</sup>
- 8 Wohneinheiten, davon aktuell eine neu zu vermieten.
- 6 Einzelgaragen und mehrere Außenparkflächen
- Fortlaufend modernisiert und instandgehalten:
  - 1993 Erneuerung Heizungsanlage
  - 2001 bis 2004 alle Bodenbeläge erneuert
  - 2009 bis 2011 alle Fenster / Garagentore ausgetauscht
  - 2020 bis 2023 drei Bäder modernisiert
- Jahreskaltmieteinnahmen IST: 35.772€
- Jahreskaltmieteinnahmen SOLL: 39.912€
- Mietanpassung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich.

??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

??? ??? ??? ???????????

Die Kreisstadt Freyung liegt im Herzen des Bayerischen Waldes und profitiert von ihrer Funktion als Verwaltungs- und Versorgungszentrum des Landkreises. Als etablierter Wohnstandort bietet Freyung eine stabile Nachfrage nach Mietwohnraum – sowohl durch Einheimische als auch durch Beschäftigte im öffentlichen Dienst, Gesundheitswesen und regionalen Unternehmen.

Die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald steigert zusätzlich die Attraktivität der Region – sowohl für Dauerwohner als auch für touristische Nutzungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Behörden befinden sich direkt vor Ort.

Durch die gute Anbindung an Passau und die A3 sowie die Grenznähe zu Österreich und Tschechien verfügt der Standort über nachhaltiges Entwicklungspotenzial.

Fazit: Ein solider, naturnaher Standort mit verlässlicher Infrastruktur und langfristig stabiler Vermietbarkeit.



??????? ?????????: 26345003 - 94078 Freyung

????? ?????????????

#### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

#### 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.

??????? ???????: 26345003 - 94078 Freyung

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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