

Rain

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

*Codice oggetto: 26248050*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 199 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26248050</b>
Superficie netta	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Bagni	<b>3</b>

Prezzo d'acquisto	<b>699.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>ca. 83.36 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza</b>

Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



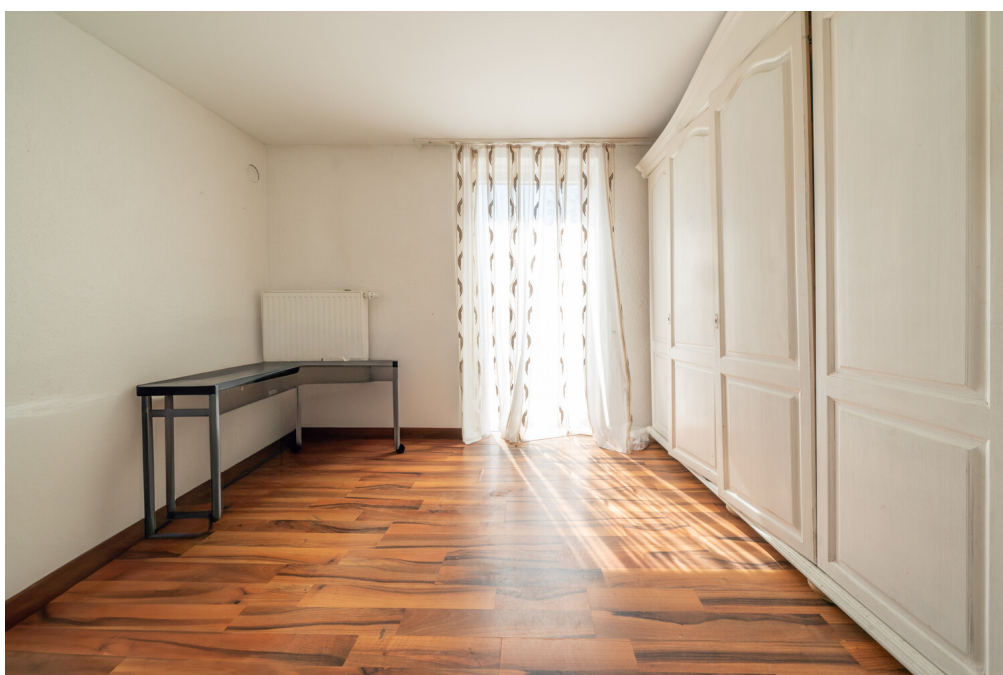
Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## Una prima impressione

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 Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit 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.**

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## **Dettagli dei servizi**

- + **Anlageimmobilie**
- + **über 6 % Rendite**
- + **vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus**
- + **zwei Einheiten**
- + **Gewerbereinheit 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**

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26248050 - 86641 Rain**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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