8% Rendite! Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit Sonder AfA in Goldkronach



317
Marktplatz 16
95497 Goldkronach
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	317
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	480.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	16
Wohnfläche ca.	571 m²
Grundstücksfläche ca.	470 m²
Etagenzahl	3
Stellplatztyp	Außenstellplatz
Kaltmiete	38.615,40 €
Warmmiete	54.881,40 €
Objektzustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2026
Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja
Bodenbelag	Laminat, Fliesen, Dielen
Keller	Ja

Einbauküche	Ja
Denkmalschutzobjekt	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster

Baujahr ca.	1938
Baujahr Anlagentechnik	2020
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	153 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	26.04.2023
Energieausweis: gültig bis	26.04.2033

Provisionshinweis

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Beschreibung

Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, ein attraktives Mehrfamilienhaus mit einer jährlichen Rendite von rund 8 % zu erwerben, das Ihnen langfristig stabile Mieteinnahmen bietet und Ihre Familie über Generationen hinweg finanziell absichern kann.

Wunderschön gelegen am Ende des Marktplatzes von Goldkronach und eingebettet in die historische Altstadt, erwartet Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Das Anwesen wurde in den vergangenen 40 Jahren kontinuierlich modernisiert, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist vollständig vermietet.

Damit können Sie vom ersten Tag an attraktive Mieteinnahmen erzielen, ohne zunächst umfangreiche Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss erhebliches Ausbaupotenzial, wodurch weitere Wohneinheiten und zusätzliche Mieteinnahmen entstehen können.

Das historische Anwesen steht unter Ensembleschutz, welches Ihnen steuerliche Vorteile in Form erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmal-AfA) ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 470 m² großen Grundstück und besteht aus zwei baurechtlich getrennten Gebäudeteilen. Der vordere Gebäudeteil umfasst sechs Wohneinheiten, die sich auf drei Etagen mit insgesamt ca. 353 m² Wohnfläche verteilen.

Im Erdgeschoss befinden sich auf der linken Seite eine Zweizimmerwohnung und auf der rechten Seite eine 1,5-Zimmerwohnung. Das Obergeschoss beherbergt rechts eine Vierzimmerwohnung und links eine Zweizimmerwohnung mit einem zusätzlichen, separat zugänglichen Einzelzimmer, das derzeit nicht vermietet ist und perspektivisch zu einem Apartment umfunktioniert werden könnte. Im Dachgeschoss befindet sich eine wunderschön renovierte Vierzimmerwohnung, die bei Bedarf wieder in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden könnte.

Im rückwärtigen Gebäudeteil befinden sich zwei großzügige Gewerbeeinheiten auf zwei Etagen, jeweils mit einer Nutzfläche von ca. 167 m². Beide Einheiten sind vermietet und erwirtschaften zusammen eine monatliche Kaltmiete von rund 680 Euro. Während das Erdgeschoss als Lagerfläche für Fashionartikel genutzt wird, ist das Obergeschoss an einen ortsansässigen, langjährig etablierten Snookerclub vermietet.

Insgesamt erwirtschaften das Vorder- und Rückgebäude derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von 38.655,40 Euro.

Ein besonderes Highlight ist das erhebliche Ausbaupotenzial des Dachgeschosses. Hierfür liegt bereits eine nachträglich erteilte baurechtliche Genehmigung vor. Entsprechende Ausbaupläne mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich zu den bestehenden ca. 353 m² Wohnfläche könnten weitere rund 217,83 m² Wohnraum entstehen. Geplant sind insgesamt drei Wohnungen, darunter eine attraktive Maisonettewohnung, die über eine Wendeltreppe mit dem Spitzboden verbunden werden könnte. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Mieteinnahmen und den Immobilienwert langfristig deutlich zu steigern.

In den vergangenen 40 Jahren wurden regelmäßig Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt, sodass sich das gesamte Anwesen heute in einem sehr gepflegten Zustand befindet und nach aktuellem Kenntnisstand keine größeren, unmittelbar erforderlichen Renovierungsmaßnahmen anstehen.

Die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

- Erneuerung sämtlicher Elektroinstallationen
- Erneuerung der Bodenbeläge und Malerarbeiten in den Wohnungen
- Renovierung der Badezimmer
- Neuer Fassadenanstrich
- Dämmung der Geschossdecke 2005
- Neuer Edelstahlkamin 2010
- Neue Gaszentralheizung 2020

Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- 2 zusätzliche Gewerbeeinheiten
- Ca. 353 m² bestehende Wohnfläche
- Ca. 217,83 m² genehmigte Ausbaufläche im Dachgeschoss
- Attraktive jährliche Ist-Mietrendite von ca. 8 %
- Vollständig vermietet
- Kontinuierlich modernisiert
- Neue Gaszentralheizung 2020
- Ensembleschutz mit möglicher Sonder-AfA
- Wunderschöne Lage direkt am Marktplatz

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz 16 in Goldkronach im Landkreis Bayreuth. Der Standort liegt im historischen Ortskern und bietet ein attraktives Wohn- und Geschäftsumfeld. Die umliegende Bebauung ist durch Wohnhäuser, kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Alles Wichtige in unmittelbarer Nähe:

Supermarkt: ca. 400 m
Kindergarten: ca. 500 m
Arztpraxis: ca. 450 m
Apotheke: ca. 160 m

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die nahegelegene Bundesstraße B 303 und die Autobahn A 9. Die Stadt Bayreuth ist mit dem Pkw in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar. Über regionale Buslinien besteht zudem eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Weitere Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Bayreuth. Insgesamt bietet der Standort eine Kombination aus zentraler Ortslage, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Draufsicht



4 - Umgebung



5 - Umgebung



6 - Eingangsbereich



7 - Wohnung EG links



8 - Wohnung EG links



9 - Wohnung EG links



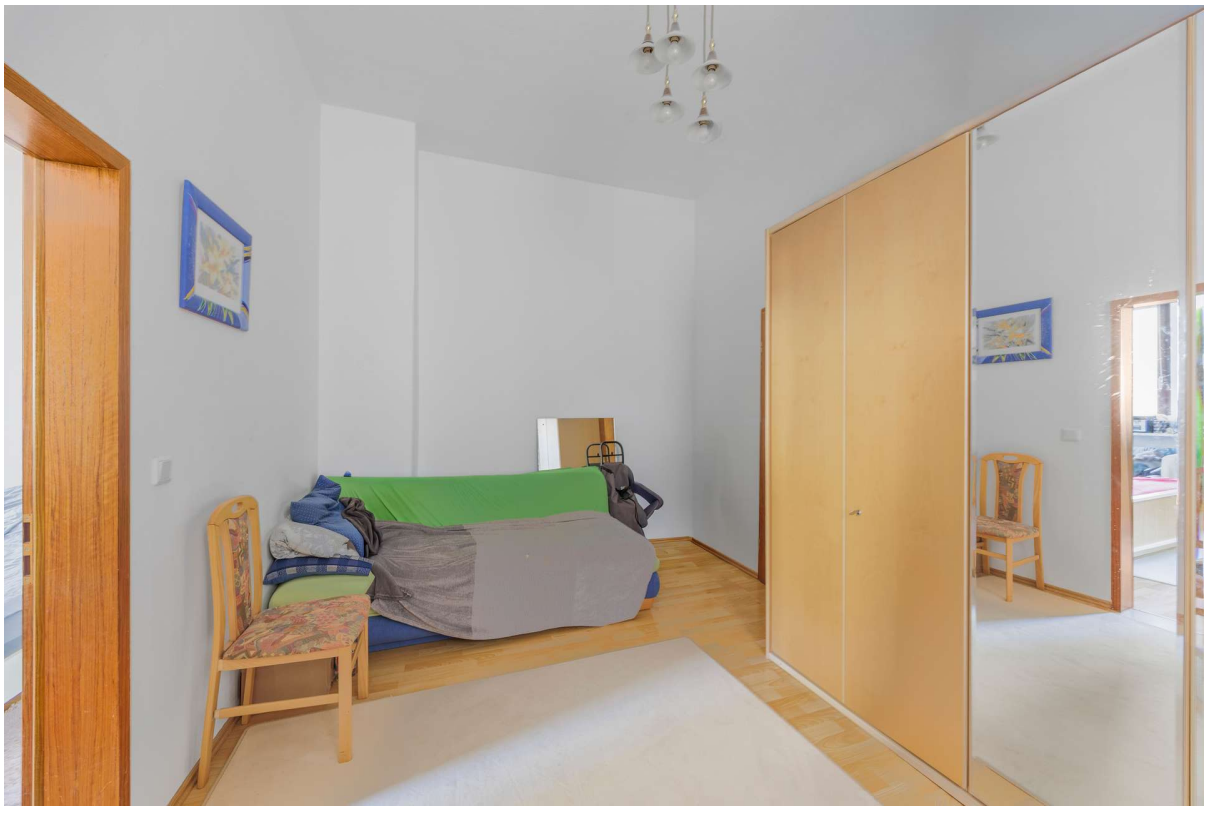
10 - Wohnung OG rechts



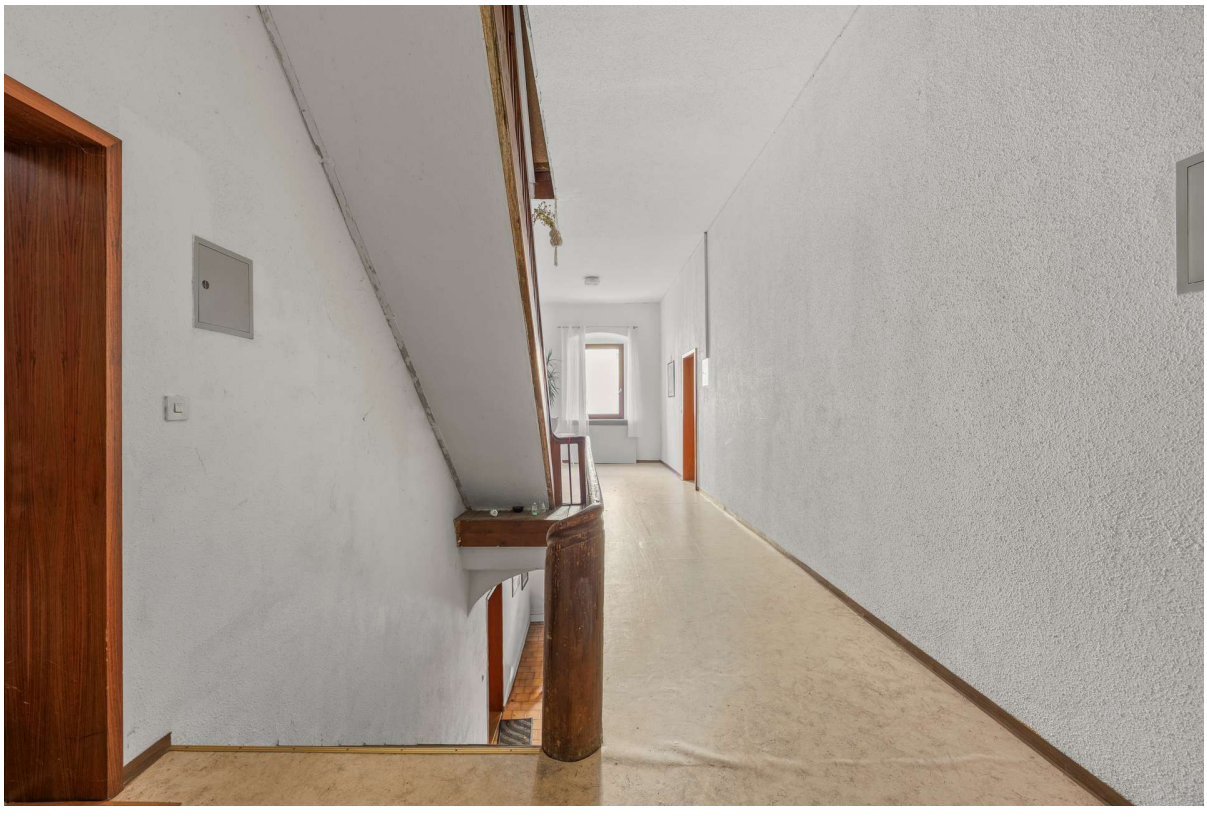
11 - Wohnung OG rechts



12 - Wohnung OG rechts



13 - Wohnung OG rechts



14 - Diele



15 - Wohnung DG



16 - Wohnung DG



17 - Wohnung DG



18 - Wohnung DG



19 - Rückgebäude Snookerraum OG



20 - Rückgebäude Snookerraum OG



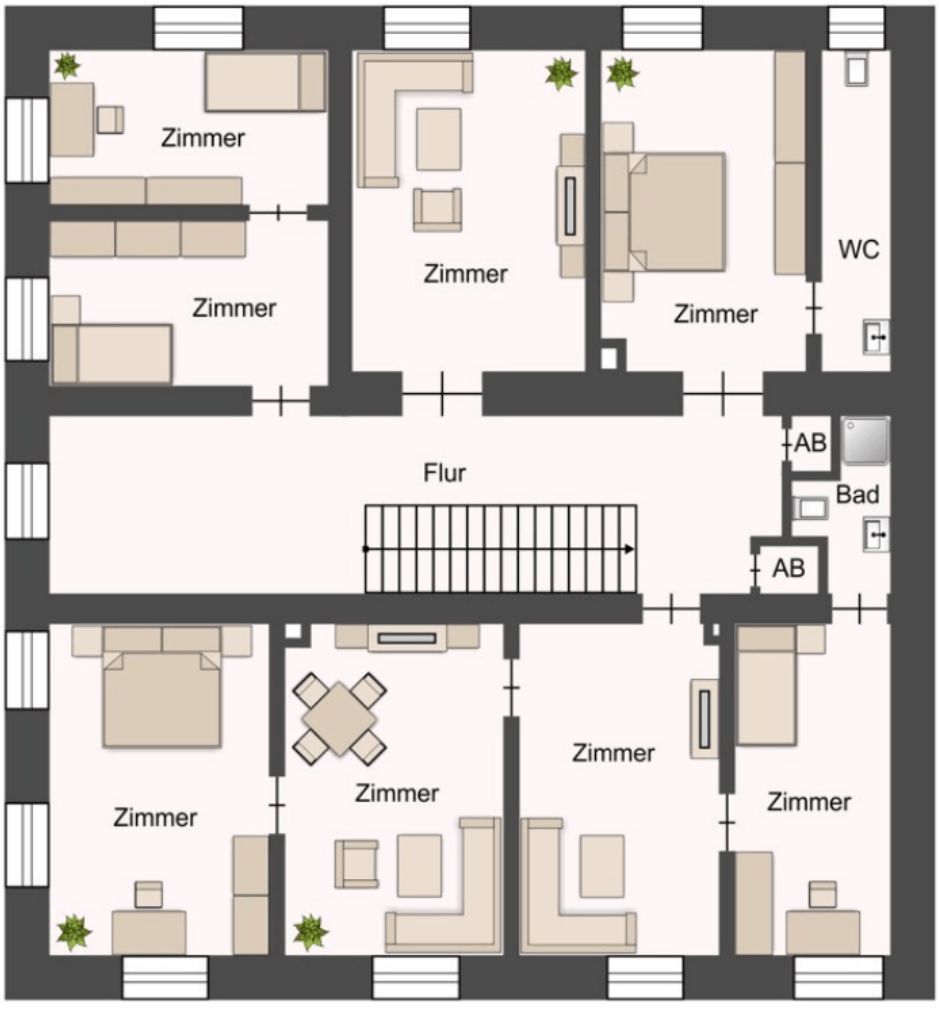
Logo

Grundriss EG



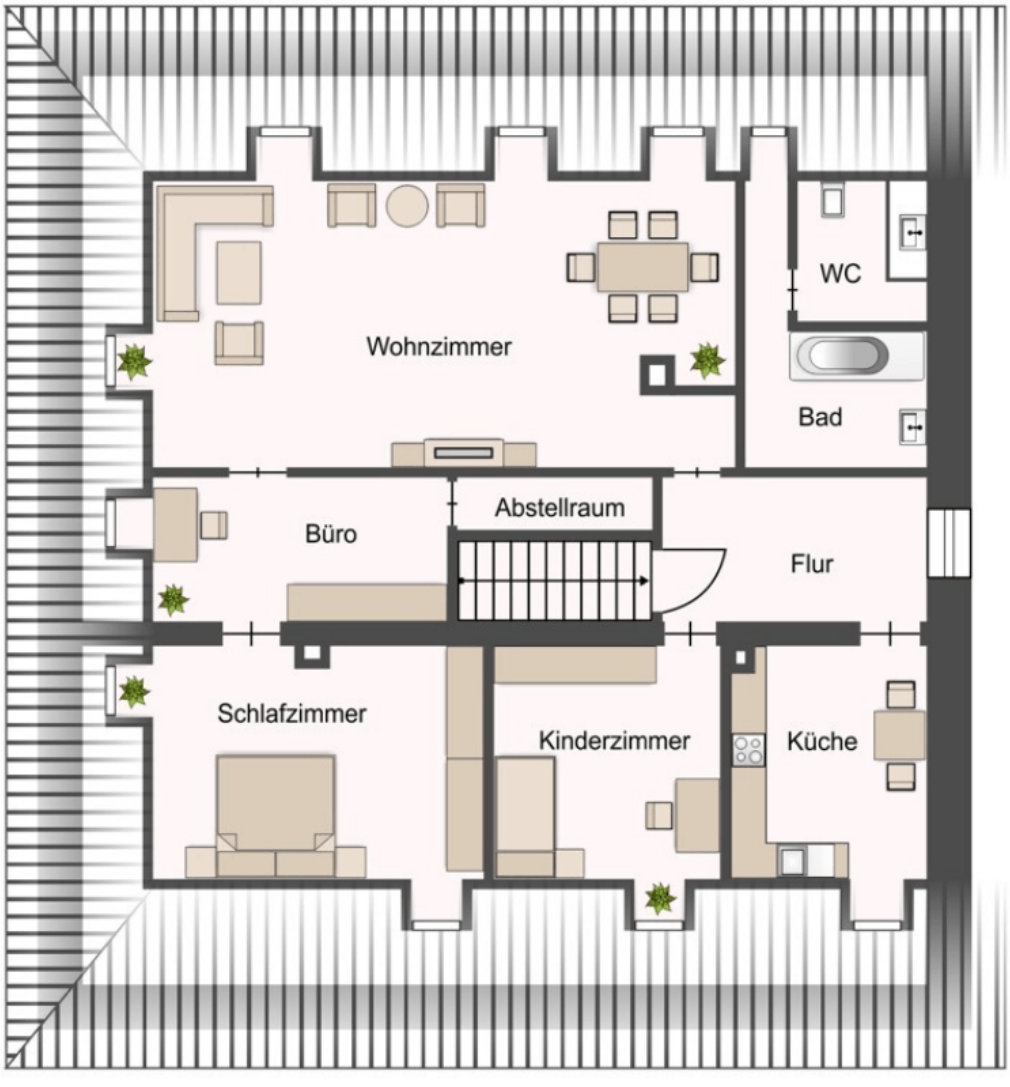
Grundriss EG

Grundriss OG



Grundriss OG

Grundriss DG



Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: https://www.stuetz-immobilien.com/

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de