



## 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

# HEGERICH: Kapitalanleger aufgepasst! 4 Wohneinheiten mit Balkonen, Garten und 5 Garagen



**830.000 €**

Kaufpreis

**346 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1090 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	346 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	346 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.090 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	5
vermietbare Fläche	346
Wohneinheiten	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	830.000 €
Kaufpreis / qm	2.398,84 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	37.19
Nettorendite soll	4,28 %
Nettorendite ist	2,69 %
Mieteinnahmen ist	22.320 €
Mieteinnahmen soll	35.556 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.08.2016
gültig bis	14.08.2026
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	223,8
Primär-Energieträger	Öl
Wärmewert	223.8
Wertklasse	G

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr 1973



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Unser Team von Hegerich Immobilien Nürnberg steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert



## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1973 erbaut und ist typisch für die Architektur dieser Zeit. Es handelt sich um ein solides, zweistöckiges Gebäude mit Dachboden, das mit zeitgemäßen Materialien errichtet wurde.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 346 m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt in zwei Gartenwohnungen im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss. Jede Wohnung hat einen eigenen Gartenanteil und einen eigenen Balkon bzw. Terrasse, was ausreichend Privatsphäre den Bewohnern bietet. Eine der drei Zimmer-Wohnungen im ersten Obergeschoss steht derzeit leer und bietet einen potenziellen Investor die Möglichkeit diese zu zeitgemäßen Konditionen zu vermieten.

Das Objekt wird mittels zweier Ölzentralheizungen beheizt. Diese wurden im Jahr 2006 und 2008 eingebaut, regelmäßig gewartet und befinden sich in gutem Zustand. Sie gewährleistet allen Bewohnern somit eine effiziente Wärmeversorgung.

Ebenso verfügt das Mehrfamilienhaus über insgesamt fünf Garagen. Diese bieten einen sicheren und geschützten Stellplatz für Fahrzeuge und stellen einen zusätzlichen Wert für die Immobilie dar.

Die restlichen Einheiten des Mehrfamilienhauses sind bereits vermietet, was eine regelmäßige Einnahmequelle für den Eigentümer darstellt. Der Zustand des Gebäudes und der Wohnungen wurde regelmäßig überprüft und instand gehalten, um einen angenehmen Lebensstandard für die Mieter zu gewährleisten und den Wert der Immobilie langfristig zu erhalten.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und regelmäßigen Einnahmen.

## Lage

Der Stadtteil Mühlen in Neumarkt in der Oberpfalz ist eine charmante und lebendige Wohngegend mit einer interessanten Mischung aus historischem Flair und moderner Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von einer grünen Landschaft und einer entspannten Atmosphäre. Parks, Grünflächen und kleine Wälder bieten den Bewohnern Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch die Nähe zum Fluss Schwarzach könnte einen schönen Ort für Spaziergänge und Picknicks bieten.

Zusätzlich finden sich hier alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Geschäfte, Apotheken und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht.

Der Stadtteil Mühlen ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Hauptstraßen und Verkehrsadern ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Neumarkt sowie an umliegende Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Bahnen bieten eine bequeme Möglichkeit zur Fortbewegung innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Zusammenfassend befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem attraktiven und lebenswerten Wohnort, welcher eine gelungene Kombination aus traditionellem Flair und modernem Komfort bietet.





