



## 83075 Bad Feilnbach

Gepflegte und hochwertige Etagenwohnung mit Panoramabergblick zum Verkauf mit Rückvermietung!



**470.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**20 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Hausgeld	480 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.03.2031
Baujahr (Haus)	1964
Energieverbrauchskennwert	102.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Helle, großzügige Räume
- \*\* Parkett, Fliesen und Teppichboden
- \*\* Begehbare Dusche und Gäste WC
- \*\* Abgeschlossene Küche
- \*\* Großer Südbalkon mit Landschaftsblick
- \*\* Einzelgarage und Stellplatz
- \*\* Gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus
- \*\* Gartengrundstück zur gemeinsamen Nutzung



## Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das ursprünglich 1964 erbaut und im Jahr 1985 saniert wurde. Die Anlage besteht aus insgesamt fünf Wohnungen und liegt in einer ruhigen, landschaftlich reizvollen Umgebung.

Die Wohnung besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung und einen großen Südbalkon, der zum Entspannen einlädt. Zur Immobilie gehören zudem eine abgeschlossene Garage, ein Stellplatz sowie ein Gästestellplatz. Ein geräumiger Kellerraum rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft, mit dem ein unbefristeter Mietvertrag für den Eigentümer abgeschlossen wird. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Der Eigentümer ist 86 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 490.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 470.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1175,- € und wird für bis zu 3 Jahre festgeschrieben. Danach ist eine Erhöhung von 2 % pro Jahr vorgesehen.

## Lage

### Makrolage

Bad Feilnbach, ein beliebter Kurort im Inntal, liegt im südlichen Bayern im Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, darunter die Bundesstraße B 305, die eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A8 (München – Salzburg) und A93 (Regensburg – Kufstein) ermöglicht. Die Lage bietet zudem eine Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Rosenheim, München und Salzburg.

### Mikrolage

Bad Feilnbach gehört zum Landkreis Rosenheim und verzeichnet ca. 9000 Einwohner. Als Kurort beliebt, mit regem Vereins- und Dorfleben ist es ebenso ein beliebtes Touristenziel. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im Ortsteil Bad Feilnbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein neuer, sehr ansprechender EDEKA Markt sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Die Lage bietet eine gute Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit der Ortszentren sowie der umliegenden Natur.

## Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?



Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

#### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

#### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**qiv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich













