

83607 Holzkirchen

MFH Holzkirchen, voll vermietet, 33.600 € p.a., Faktor 38, 1,29 Mio.



Kaufpreis
1.290.000 €

Wohnfläche
210 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Helmut Ganglmayr
08974983015
h.ganglmayr@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	483 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Zustand

Baujahr	1903
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2012

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	303.6
Primär-Energieträger	Öl

sonstige Angaben

Die aktuelle Jahresnettomiete inklusive Garagen-/Stellplatzmieten beträgt 33.600 € p.a. auf Grundlage der vorliegenden Mietverträge.

Wohnung 1 – Erdgeschoss 680 € + 50 € = 730 €
Wohnung 2 – 1. Obergeschoss 1.200 € + 60 € = 1.260 €
Wohnung 3 – Dachgeschoss 760 € + 50 € = 810 €

Gesamt: 2.800 €

Bei einem Kaufpreis von 1.290.000 € ergibt sich daraus ein Faktor von ca. 38,4 und eine Bruttorendite von ca. 2,6 % p.a.

Online-ID:
PDCSVLQR

Objekt-Nr.:
17032



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Objekt-Titel

MFH Holzkirchen, voll vermietet, 33.600 € p.a., Faktor 38, 1,29 Mio.

Lage-Beschreibung

Holzkirchen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südlichen Umland von München und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Die Immobilie liegt zentral und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A8. Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus starker Nachfrage im Münchner Einzugsgebiet und der Nähe zu den Alpen sorgt für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Ausstattungs-Beschreibung

Drei vermietete Wohneinheiten
Ca. 210 m² Gesamtwohnfläche
Grundstücksgröße ca. 483 m²
Drei Einzelgaragen
Balkon im Obergeschoss
Voll unterkellert
Öl-Zentralheizung (Baujahr 2012)
Gepflegter Gesamtzustand
Solide Grundrissstruktur in allen Einheiten

Objektbeschreibung

Investmentübersicht

Diese Immobilie stellt eine klassische Bestands-Kapitalanlage in gefragter Lage von Holzkirchen dar. Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet und generiert laufende, gesicherte Einnahmen.

Kennzahlen im Überblick
Jahresnettokaltmiete (IST): 33.600 € p.a.
Monatliche Mieteinnahmen: 2.800 €
Kaufpreis: 1.290.000 €
Faktor (IST): ca. 38,4
Bruttorendite: ca. 2,6 % p.a.

Investment-Highlights

Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit stabiler Mieterstruktur
Drei getrennte Wohneinheiten → Risikostreuung
Zentrale Lage in Holzkirchen mit nachhaltiger Vermietbarkeit
Gute Anbindung an München (S-Bahn & Autobahn)
Solide Bausubstanz mit weiterem Entwicklungspotenzial
Drei Garagen als zusätzlicher Ertragsfaktor
Perspektive & Entwicklungspotenzial

Die aktuelle Mietsituation bietet mittel- bis langfristig Potenzial zur Anpassung an das Marktniveau. Insbesondere im Zuge von Mieterwechseln oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen können Mietsteigerungen realisiert werden.

Die Lage im Münchner Umland mit hoher Nachfrage spricht für eine langfristige Wertstabilität der Immobilie.

Hinweis zur baulichen Entwicklung:

Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, wird jedoch von der Gemeinde als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft.

Ein Abriss des Bestandsgebäudes sowie eine Neubebauung wurden in der Vergangenheit nicht genehmigt.

Zukünftige bauliche Maßnahmen sind daher im Rahmen des bestehenden Gebäudes mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Impressionen



