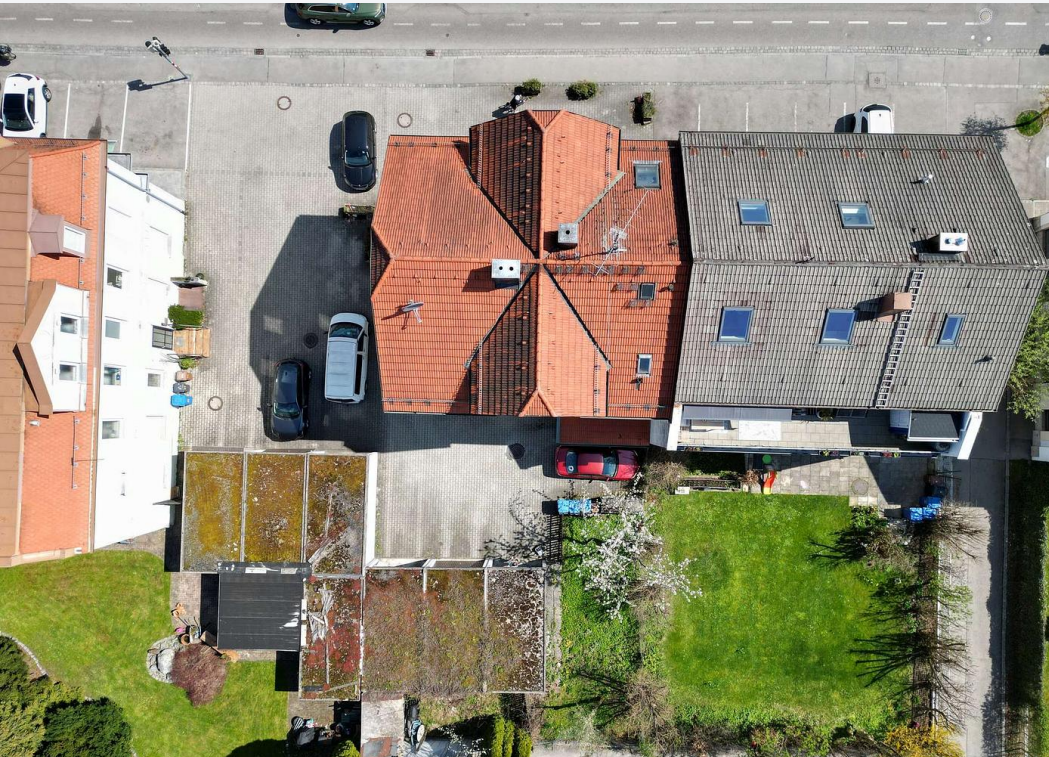




## 83607 Holzkirchen

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



**1.290.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**483 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Helmut Ganglmayr

Tel.: 01637498301

[h.ganglmayr@gerschlauer.de](mailto:h.ganglmayr@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

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

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1903
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Bei notariellem

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.08.2021
gültig bis	31.07.2031
Baujahr (Haus)	1903
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	303.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Drei vermietete Wohneinheiten  
 Ca. 210 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche  
 Grundstücksgröße ca. 483 m<sup>2</sup>  
 Drei Einzelgaragen  
 Balkon im Obergeschoss  
 Voll unterkellert  
 Öl-Zentralheizung (Baujahr 2012)  
 Gepflegter Gesamtzustand  
 Solide Grundrisstruktur in allen Einheiten



## Beschreibung

### 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.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben

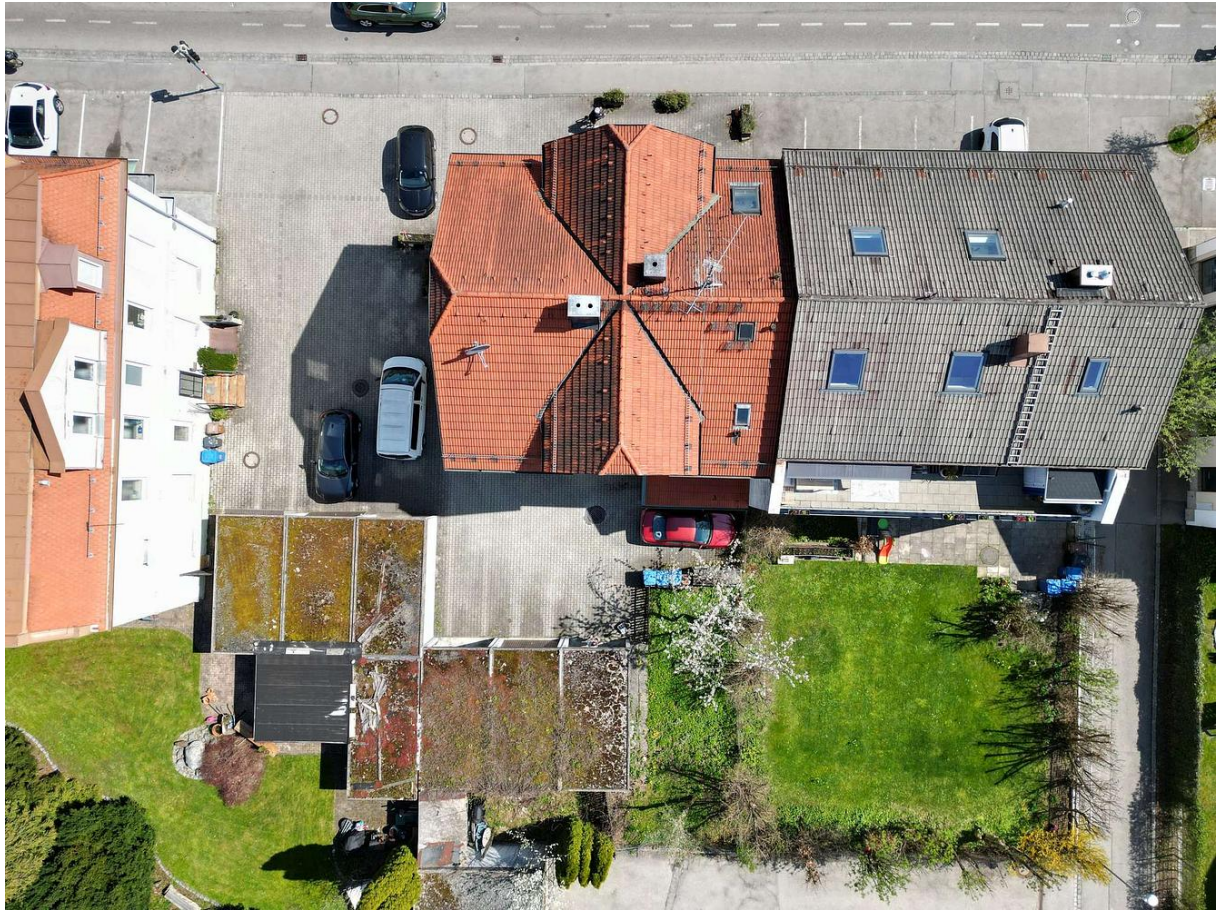
---

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

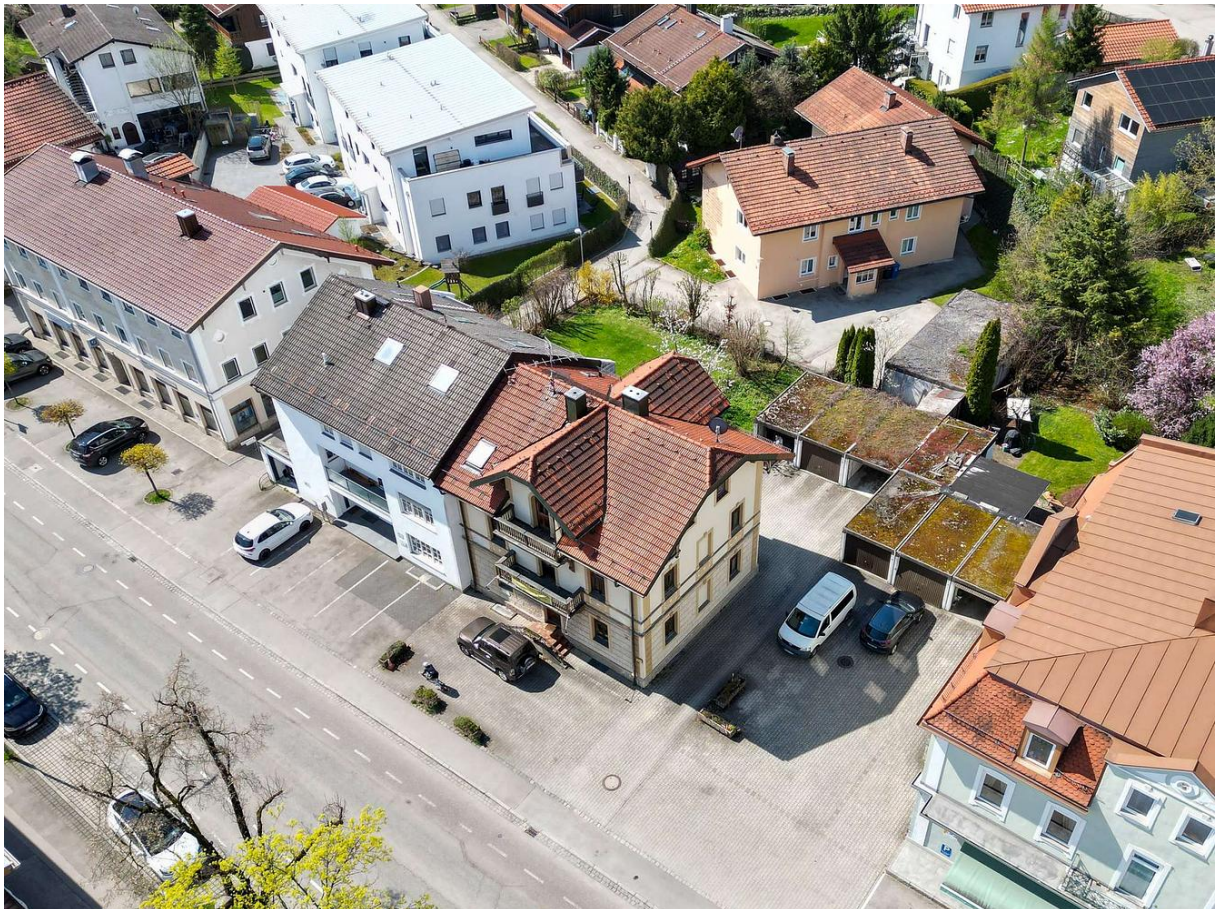
Wohnung 1 – Erdgeschoss 680 € + 50 € = 730 €  
Wohnung 2 – 1. Obergeschoss 1.200 € + 60 € = 1.260 €  
Wohnung 3 – Dachgeschoss 760 € + 50 € = 810 €

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.















**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



Keller

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



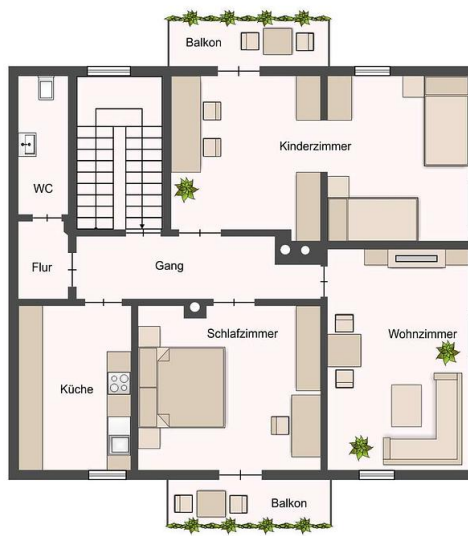
Erdgeschoss

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



1. Obergeschoss

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



Dachgeschoss