



83071 Stephanskirchen

Mehrfamilienhaus mit Baurecht & Ausbaureserve – Investment mit Perspektive



795.000 €

Kaufpreis

219 m²

Wohnfläche

1011 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219 m ²
Nutzfläche	105,37 m ²
Grundstücksfläche	1.011 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	16,52 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.02.2034
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	151.23
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Zwei großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 109,5 m² Wohnfläche.
- Beide Einheiten unter 5 Jahren vermietet.
- Jährliche Kaltmieteinnahmen von 27.420 €.
- Anfängliche Bruttorendite von ca. 3,5 % mit Steigerungspotenzial.
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.011 m² Fläche.
- Bebauungsplan erlaubt zusätzliches Einfamilienhaus.
- Ausbaufähiger Dachspeicher mit weiterem Entwicklungspotenzial.
- Erdgeschosswohnung umfassend renoviert.
- Terrassenvergrößerung und großzügiger Garten mit Gartenhaus.
- Zwei abgeschlossene Einzelgaragen, eine mit E-Lademöglichkeit.
- Gasheizung erneuert 2019.
- Gut erhaltene Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2012).
- Großzügige Kellerräume mit klarer Zuordnung zu den Wohnungen.
- Attraktive Kombination aus Bestandsertrag und Nachverdichtung.
u.v.m.



Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine seltene Kombination aus sofortigem Cashflow und echtem Entwicklungspotenzial: Zwei solide vermietete 4-Zimmer-Wohnungen sichern laufende Einnahmen, während das großzügige Grundstück mit bestehendem Baurecht für ein zusätzliches Einfamilienhaus sowie ein ausbaufähiger Dachspeicher klare Perspektiven für Wertsteigerung und Renditeoptimierung eröffnen. Hier erwerben Sie nicht nur Bestand, sondern strategische Reserve.

Auf einem rund 1.011 m² großen Grundstück stehen zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten mit jeweils 109,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 27.420 €, was eine anfängliche Bruttorendite von rund 3,5 % darstellt – mit nachvollziehbarem Steigerungspotenzial sowohl durch Mietanpassungen als auch durch bauliche Erweiterungen.

Die Erdgeschosswohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, modernen Zustand. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur erweiterten Terrasse und in den weitläufigen, exklusiv zugeordneten Garten, der durch ein Gartenhaus zusätzlich an Nutzwert gewinnt. Die separate Küche mit angrenzender Speisekammer schafft eine klare, funktionale Struktur. Drei gut proportionierte Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC machen die Einheit besonders familiengeeignet. Abgehängte Decken mit integrierten Spots verleihen der Wohnung ein modernes Erscheinungsbild. Ergänzt wird das Angebot durch zwei große Kellerräume, einen separaten Waschraum sowie eine abgeschlossene Einzelgarage mit E-Lademöglichkeit. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.285 €.

Die Obergeschosswohnung verfügt über eine vergleichbare Grundrissstruktur mit großzügigem Wohnraum, drei Schlafzimmern, separater Küche mit Speisekammer, Tageslichtbad und separatem WC. Ein kleiner, nordseitig gelegener Gartenanteil ist dieser Einheit zugeordnet. Zwei große Kellerräume sowie eine eigene abgeschlossene Garage gehören ebenfalls dazu. Die aktuelle Kaltmiete liegt bei 1.000 € monatlich.

Im Untergeschoss stehen großzügige, klar zugeordnete Nutzflächen zur Verfügung, darunter mehrere Kellerräume, ein Waschraum sowie der Heizungsraum. Die Gaszentralheizung wurde 2019 erneuert, die Kunststoffenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2012. Diese Maßnahmen bilden eine solide technische Grundlage und reduzieren das kurzfristige Investitionsrisiko. Der Energieausweis weist die Klasse E aus. Die Gasheizung ist 2019 ausgetauscht worden.

Ein wesentliches Argument für Investoren ist der über das Treppenhaus erschlossene Dachspeicher, der grundsätzlich ausbaufähig ist und zusätzlichen Wohnraum ermöglichen könnte – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung. Noch bedeutender ist jedoch das Grundstück selbst: Der bestehende Bebauungsplan lässt die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zu. Damit entsteht eine außergewöhnliche Kombination aus Bestandsertrag und Neubauoption auf einem bereits etablierten Grundstück.

Lage

Stephanskirchen ist eine attraktive Wohnlage im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, unweit der Stadt Rosenheim. Das von zwei Mietern bewohnte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnumgebung mit direkter Verbindung zur Kreisstadt Rosenheim, die nur etwa 5–6 km entfernt und mit dem Auto in rund 7–10 Minuten erreichbar ist. Durch den regionalen Busverkehr bestehen regelmäßige Verbindungen nach Rosenheim, die Fahrzeit beträgt etwa 15 Minuten, zum Rosenheimer Hauptbahnhof rund 20 Minuten. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur vor Ort mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. Rosenheim selbst verfügt über ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Fachärzten, Apotheken, Gastronomie und Freizeitangeboten.



sowie direkte Zugverbindungen in Richtung München, Salzburg und darüber hinaus. Die Nähe zu Natur, Seen wie dem Simssee und den Alpen macht Stephanskirchen darüber hinaus für Familien und Pendler gleichermaßen attraktiv.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de



































