

# 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 599.000,00 EUR

Scout-ID:

131449087

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	410,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.:	585,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	395,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche ca.:	62,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.:	128,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Anzahl der Parkflächen:	5
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	3 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	3 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	80 Min.



## Ihr Ansprechpartner:

Gäuboden Immobilien e.K.

Frau Bettina Karow

E-Mail: [mail@gaeuboden-immobilien.de](mailto:mail@gaeuboden-immobilien.de)

Tel: +49 9421 788088

Web: <http://www.gaeuboden-immobilien.de>

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Im Exklusivauftrag präsentieren wir Ihnen ein Top-Anlageobjekt im Herzen von Bogen.

Mit insgesamt 5 vermieteten Wohneinheiten in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einer freien Laden-/Büroeinheit und einer vermieteten Garage besticht das Haus mit einem immensen Platzangebot.

- 1. Wohneinheit: ca. 146 qm
- 2. Wohneinheit: ca. 76 qm
- 3. Wohneinheit: ca. 73 qm
- 4. Wohneinheit: ca. 60 qm
- 5. Wohneinheit: ca. 40 qm
- Laden-/Büroeinheit: ca. 62 qm
- Sonstige Nutzflächen: ca. 111 qm
- Garagennutzfläche: 17,11 qm

Durch eine Gesamtmiete von knapp 35.000 Euro im Jahr, die derzeit erzielt werden kann, ergibt sich eine Rendite von über 5 Prozent.

### Ausstattung:

Die erste urkundliche Erwähnung des Gebäudes geht bis in das Jahr 1840 zurück, wo es ursprünglich als Lagerhaus genutzt wurde.

In den Jahren 1938 bis 1947 wurde es im Erd- und Obergeschoss zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

Im Jahre 1972 wurde die Garage angebaut und die komplette Dachkonstruktion erneuert und erhöht.

1996 wurden letztlich die beiden Wohnungen im Dachgeschoss erschlossen und das gesamte Haus einer größeren Sanierung unterzogen und die Elektrik sowie die Wasserversorgung erneuert.

2005 wurde eine neue Buderus Öl-Zentralheizung mit neuen Tanks eingebaut. Im gesamten Haus ist 2-fach Isolierglas verbaut (außer Ladeneinheit) und 2018 teilweise schon neue Kunststofffenster nachgerüstet.

Ebenso wurde 2018 ein neuer Warmwasserspeicher eingebaut, die gesamte Verrohrung im Heizungskeller neu gemacht und das Haus neu gestrichen.

Eine der Wohneinheiten ist komplett möbliert vermietet, drei weitere Wohneinheiten sind mit Einbauküche.

Vor dem Haus gehören bis zu 5 PKW-Stellplätze zum Grundstück.

### Lage:

Die Stadt Bogen als Heimat des Rauten-Wappens, hat ca. 11000 Einwohner und von einem Freibad über weiterführende Schulen, Kindergärten, Sportvereine, Seniorenheime, große renommierte Firmen als Arbeitsgeber, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Facharztpraxen sowie einem Kreis-Klinikum, wirklich Vieles zu bieten.

Bogen ist ein perfekt erschlossenes Zentrum mit kurzen Wegen, beispielhafter Infrastruktur und trotzdem ländlichem Charakter. Der Bogenberg in unmittelbarer Nähe ist der älteste Marien-Wallfahrtsort in Bayern.

Innerhalb weniger Minuten erreicht man sämtliche Hauptverkehrsadern wie B20 und A3.

### Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, das wegen der derzeitigen Corona-Lage, höchstens 2 Personen (plus Makler) das Haus von innen besichtigen können.

Für weiter Informationen zum Objekt, sowie einen Besichtigungstermin, benötige ich bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten, wie Vor- und Familienname, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer.

Die Objekt- und Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers und sind ungefähre bzw. gerundete Werte, über die ich für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehme.



Aussenansicht

## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

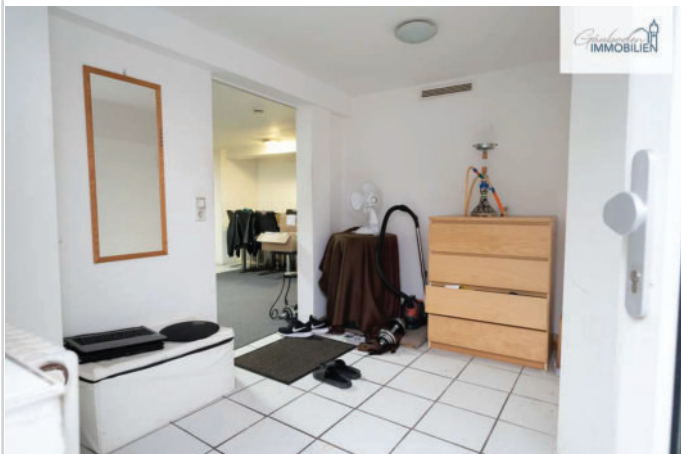
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Ladenfront



Laden



Eingang 40 qm Wohnung



Wohnbereich 40 qm Wohnung



## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Essbereich 40 qm Wohnung



Flur 60 qm Wohnung



Wohnzimmer 60 qm Wohnung



Schlafzimmer 60 qm Wohnung

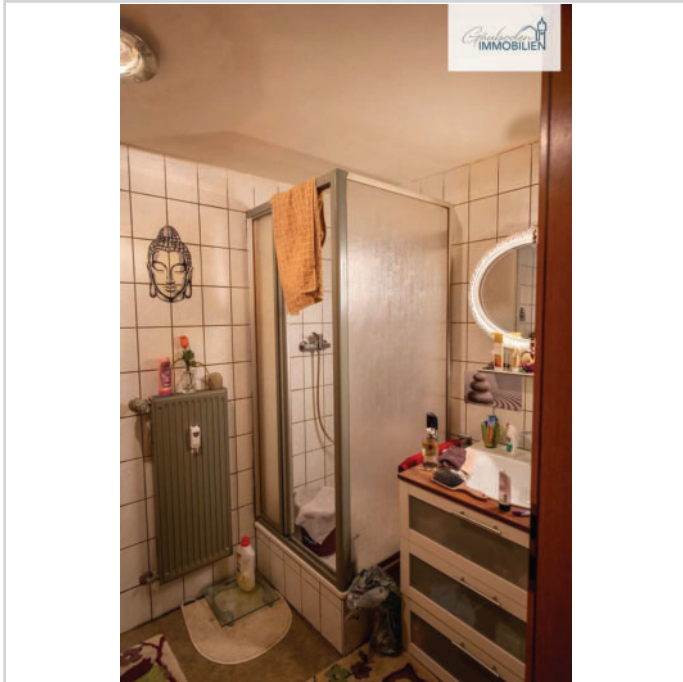
# 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



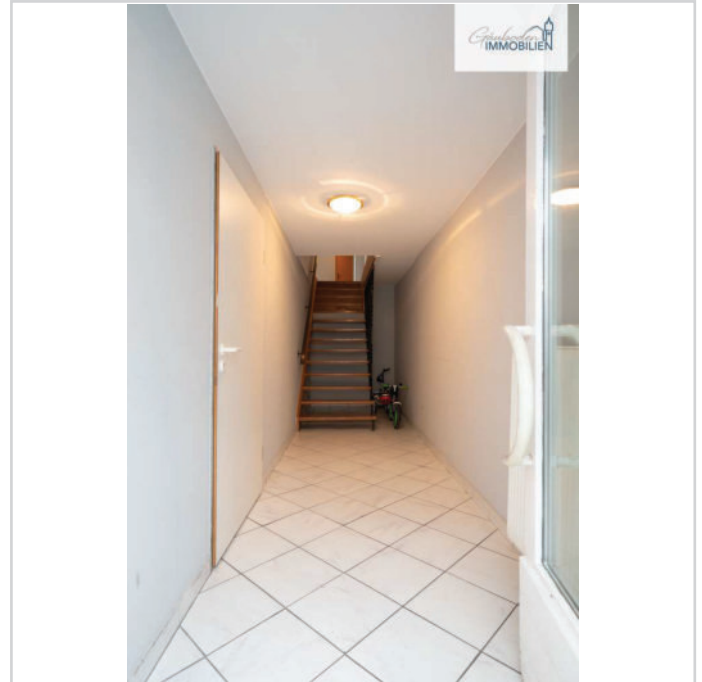
94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

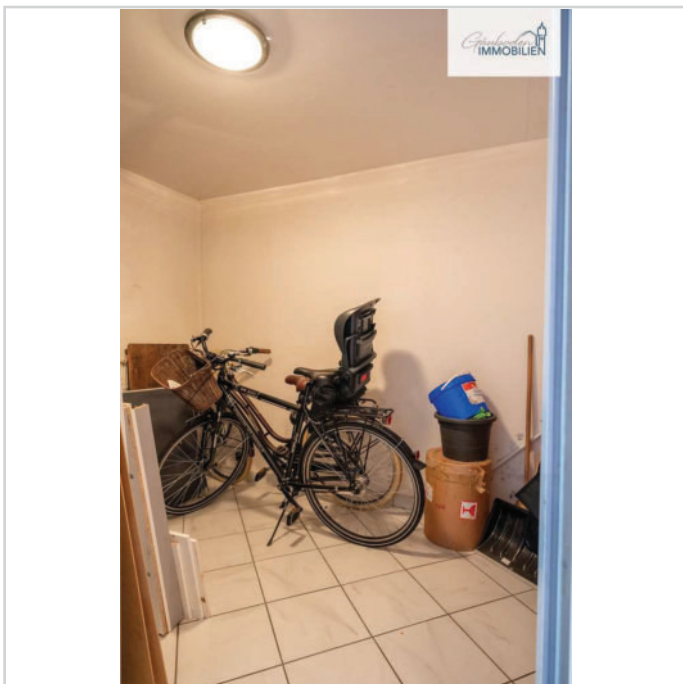
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



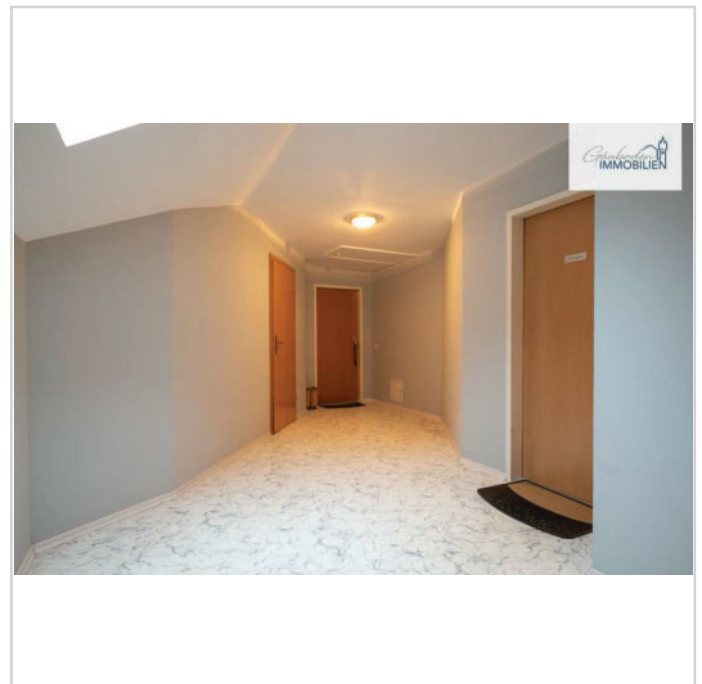
Bad 60 qm Wohnung



Aufgang zu den Wohnungen im Da



Radlabstellkammer



Flur im Dachgeschoß



## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

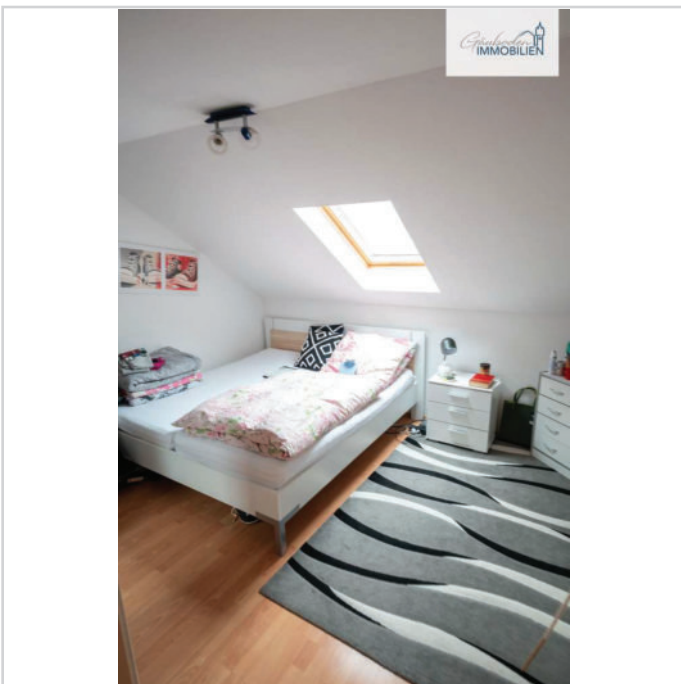
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



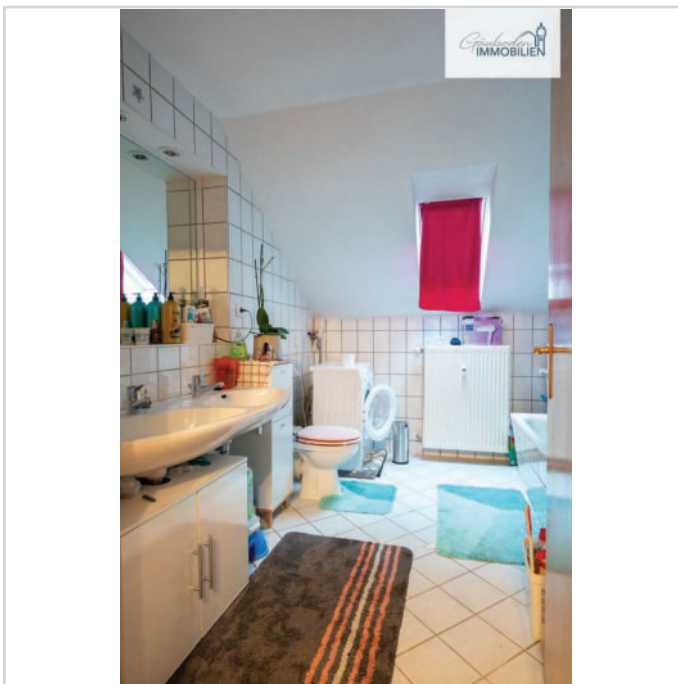
Flur in der 73 qm Wohnung



Wohnzimmer 73 qm Wohnung



Schlafzimmer 73 qm Wohnung



Bad 73 qm Wohnung

## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



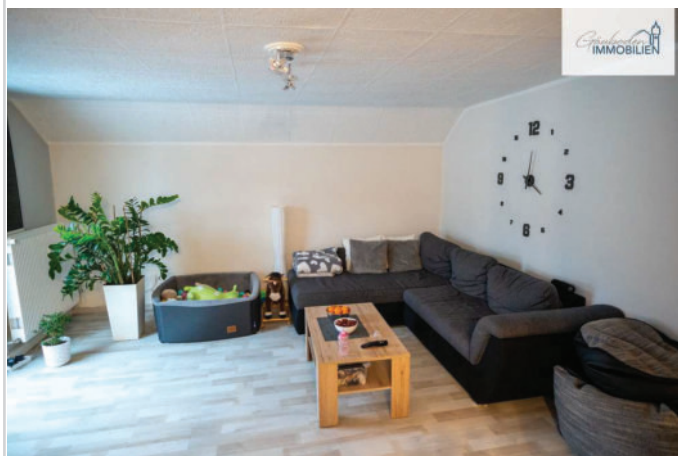
Bad 73 qm Wohnung II



Flur Wohnung 76 qm



Küche 76 qm Wohnung



Wohnzimmer 76 qm Wohnung



## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



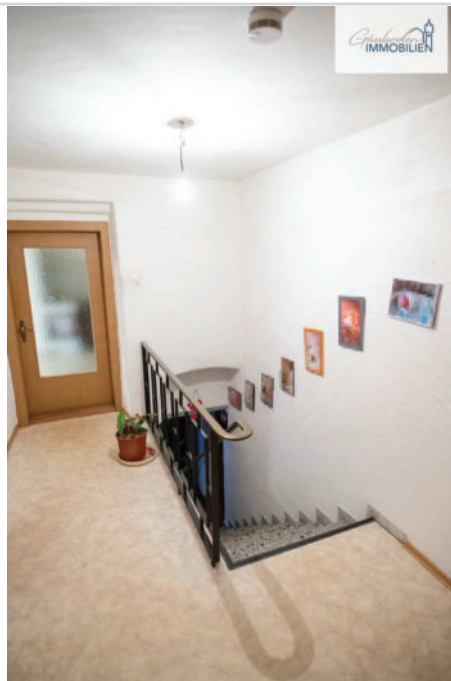
Schlafzimmer 76 qm Wohnung



Kinderzimmer 76 qm Wohnung



Bad 76 qm Wohnung



Treppenaufgang 146 qm Wohnung



## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Küche-Esszimmer 146 qm Wohnung



Toilette 146 qm Wohnung



Badezimmer 146 qm Wohnung



Wohnzimmer 146 qm Wohnung

## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



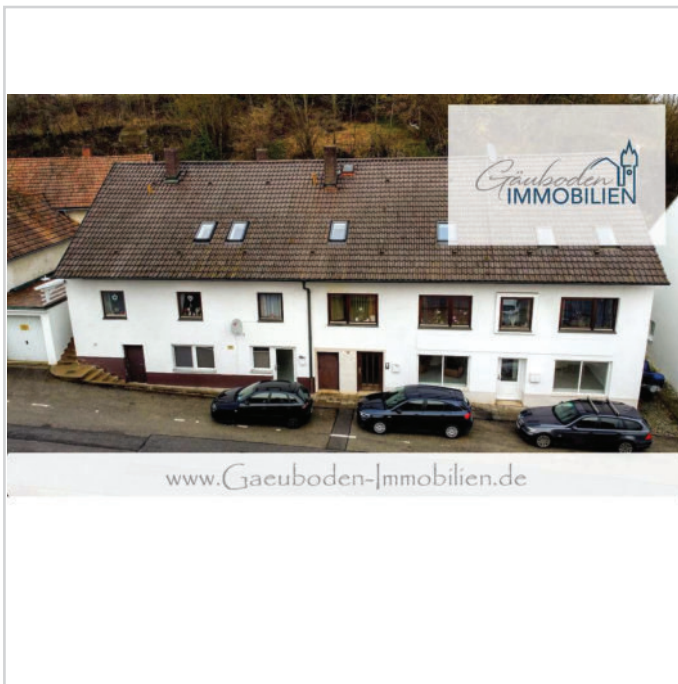
Kinderzimmer 146 qm Wohnung



Schlafzimmer 146 qm Wohnung



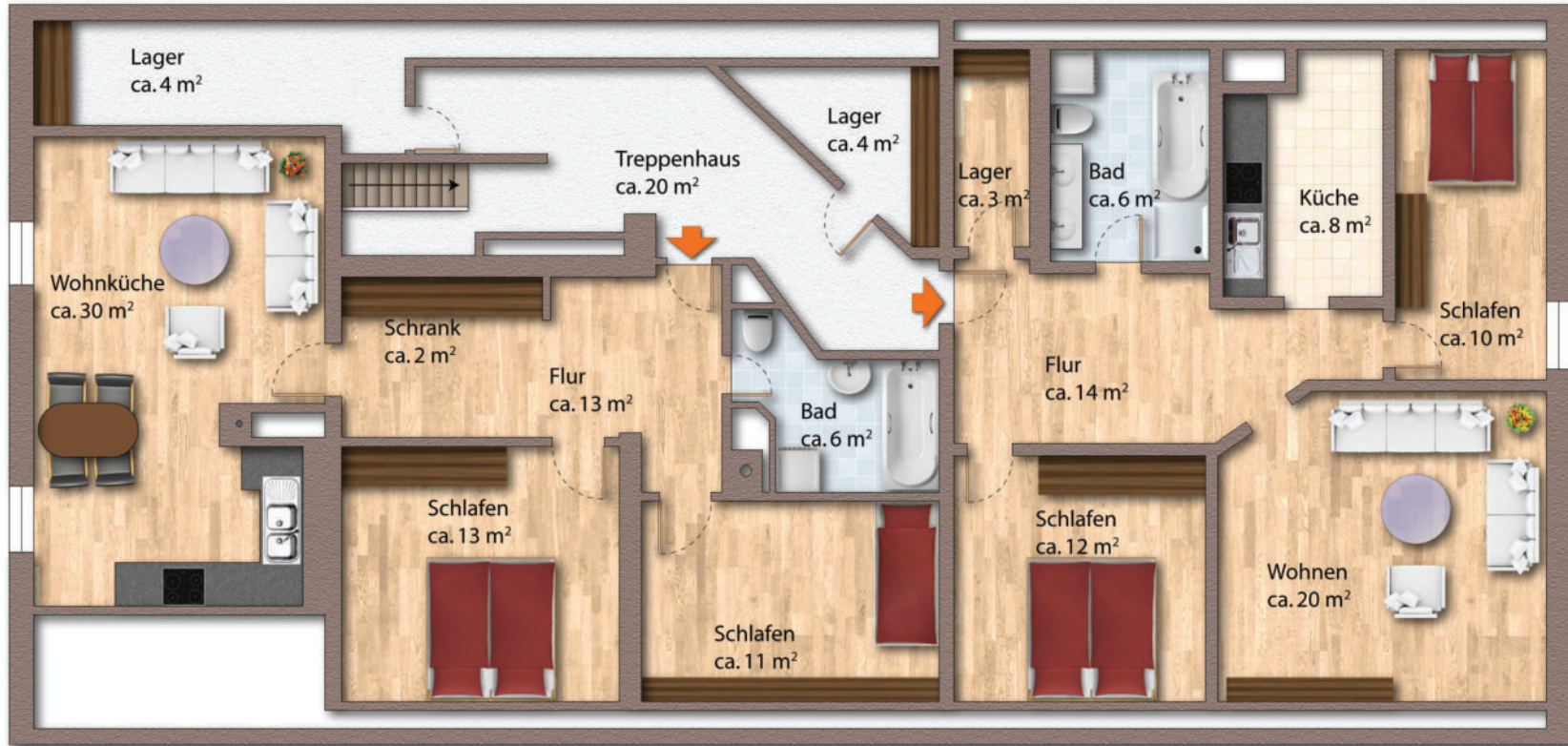
Buderus Blaubrenner



Drohne-Aussenansicht

[www.Gaeuboden-Immobilien.de](http://www.Gaeuboden-Immobilien.de)



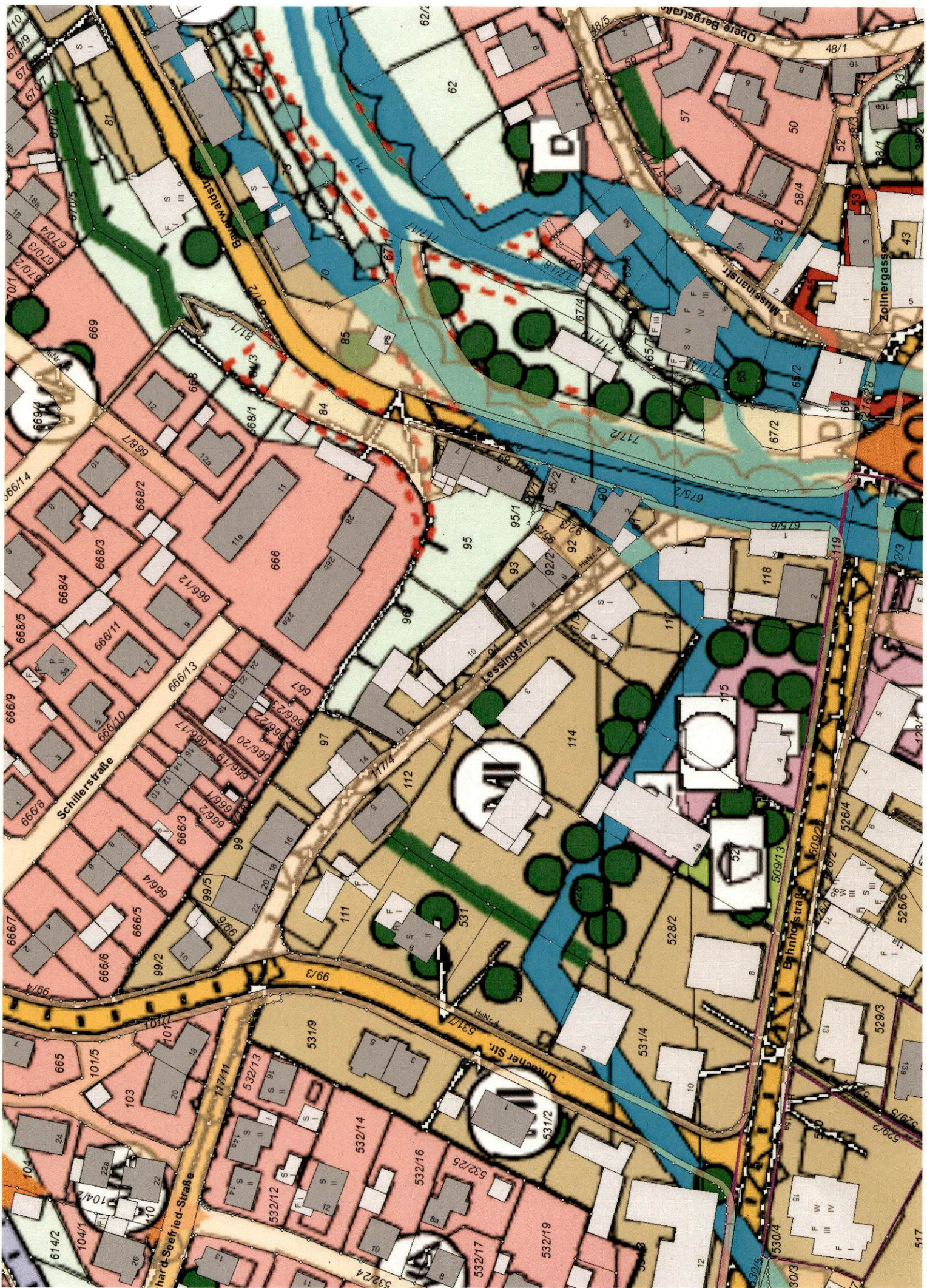
















**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Straubing**

Wittelsbacherhöhe 3  
94315 Straubing

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.02.2022

Flurstück: 94  
Gemarkung: Bogen

Gemeinde: Stadt Bogen  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Bezirk: Niederbayern

5424182

32770573






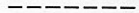
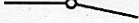
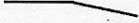
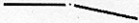
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

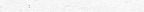



# Legende zur Flurkarte




### Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren




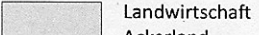

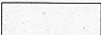
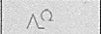





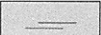







### Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

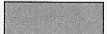
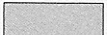



### Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		
	Industrie- und Gewerbefläche		
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		
	Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		
	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

### Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer

Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

HsNr. 20

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe


5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.





## 5-Parteien-Wohnhaus mit Ladeneinheit als Anlageobjekt



94327 Bogen

Vermietbare Fläche: 474,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 629.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.075,00 EUR  
x-fache Miete: 18,20

