

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 599.000,00 EUR

Scout-ID: 155920714



## 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>

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	1.175,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	218,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche ca.:	280,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.:	35,00 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	184,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1990
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	20 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	75 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 35.000,00 EUR

Provision für Käufer: 3,75 Prozent

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.

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 599.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großes Mehrfamilienhaus mit Ladeneinheit, Produktionsräumen und Dreifachgarage.

Das Wohnhaus wurde 1990 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.175 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist optimal geeignet für Familien, Selbstständige oder Investoren.

Bereits damals wurden die Trenn- und Brandwände schon aus hochwertigen Planziegeln gebaut, die eine hohe Wärmedämmung aufweisen. Die energieeffiziente Eigenschaften bieten langfristige Kosteneinsparungen. Stahlbetondecken und -treppen sorgen für eine robuste Bauweise und das Satteldach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung.

Die Immobilie ist nicht nur ein Mehrfamilien-Wohnhaus, sondern bietet mit der Ladeneinheit und den Produktionsräumen extrem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit sind im Wohnhaus drei voll ausgebaute Wohnungen vorhanden. Im Dachgeschoss kann eine weitere Wohnung mit ca. 82qm erschlossen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Ladeneinheit bzw. das EG in eine weitere Wohnung mit ca. 114qm umzubauen. Dadurch ergeben sich realisierbare Mieteeinnahme von ca. 30.000,-€ im Jahr. Die Garagen und Produktionsräume können noch zusätzlich vermietet werden.

Das Objekt wurde zuletzt 2010 modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

EA-B: 184,2 kWh (m2 a) Klasse: F

\* Grundstücksfläche 1175 qm  
\* Wohnfläche 218 qm  
\* Nutzfläche 320qm

\* Wohnhaus erbaut 1990  
\* Produktionsräume erbaut 1973 (kernsaniert 2010)  
\* Garage erbaut 1997

3 bestehende Wohnungen:  
\* Wohnung 1 = OG 87 qm  
\* Wohnung 2 = OG 78,5 qm  
\* Wohnung 3 = DG 52,8 qm  
\* Dachboden kann noch zu einer 4. Wohnung mit ca. umgebaut werden  
\* Fußbodenheizung im EG und OG  
\* Ladeneinheit mit Kühltheke  
\* Personaltoiletten und Umkleiden mit Duschen im EG  
\* Produktionsräume mit 3 Kühlhäusern  
\* große Garage mit 3 Stellplätzen  
\* über der Garage Dachboden zur Lagerung  
\* gepflasterter befahrbarer Hof für Fahrzeuge bis 7,5 Tonnen  
\* unterirdischer Öltank 10.000 Liter  
\* oberirdischer Gastank 2.000 Liter

## Lage:

Dieses Objekt steht im Ortskern von Stallwang.

Ärzte, Apotheke, Friseur, Tankstelle, Gastronomie, Banken etc. sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich in Stallwang.

Weiterführende Schulen sind in der Universitätsstadt Straubing sowie in der Stadt Bogen.

Die Auffahrt zur B 20 erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

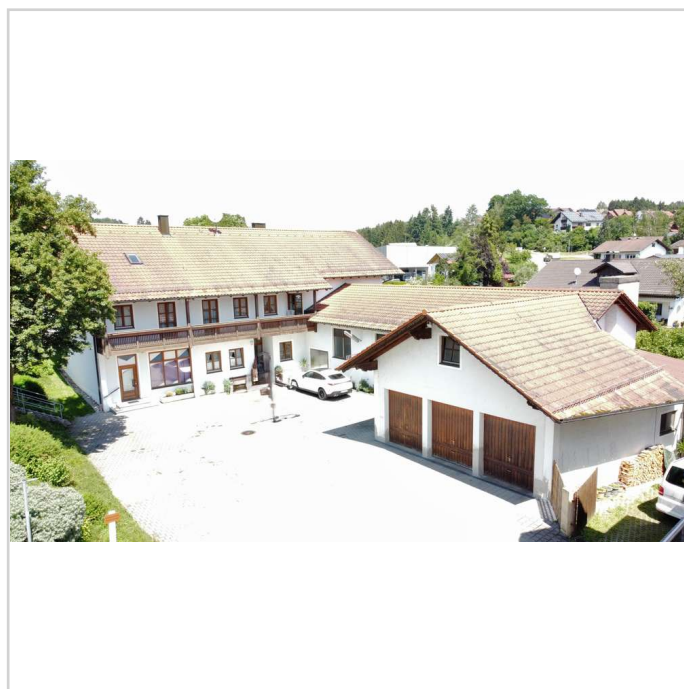
Cham, Straubing, Viechtach und Bogen sind ca. 25 km entfernt.

## Sonstiges:

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.

Alle Rechte vorbehalten! Die in dem Exposé verwendete Texte, Grafiken, Fotos etc. unterliegen dem Urheberrecht. Die Weitergabe, Veränderung, gewerbliche Nutzung oder Verwendung ist nicht erlaubt.



Hauptansicht Südseite

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

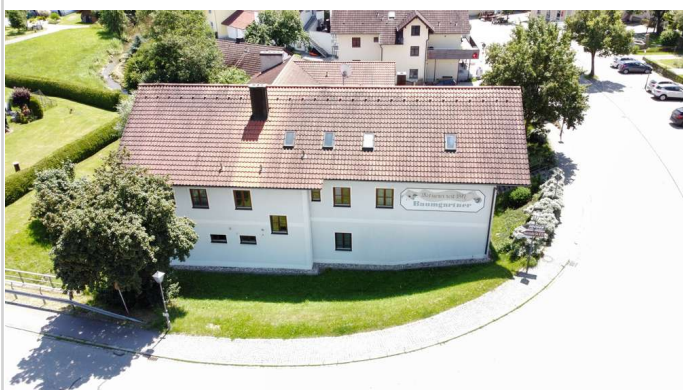
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Ansicht West 1



Luftbild



Nordansicht



Osteite

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

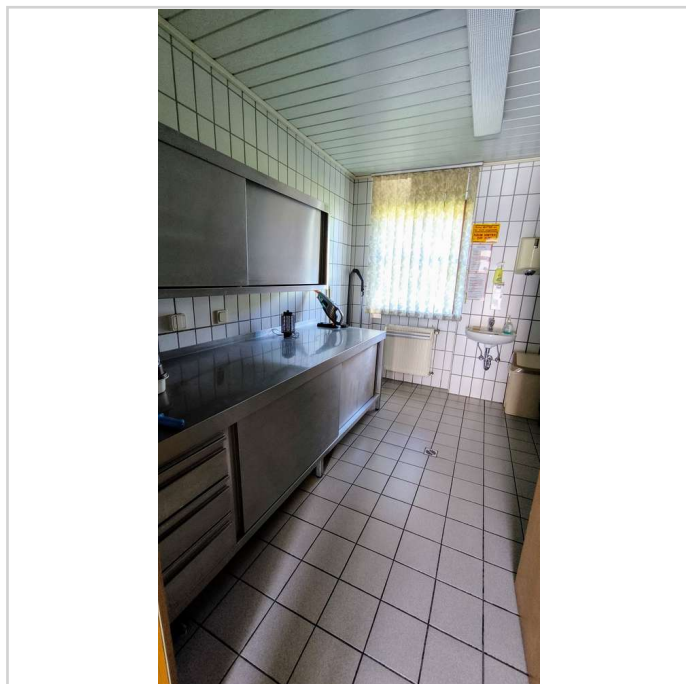
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



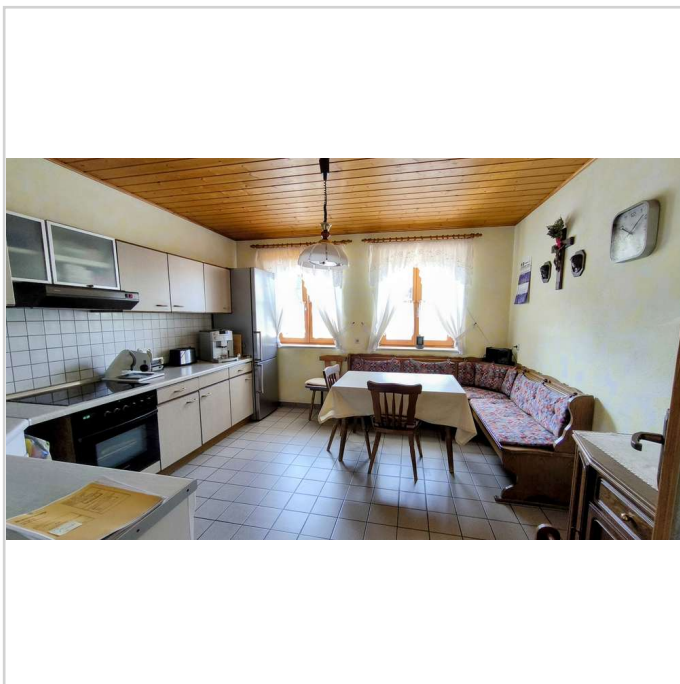
Laden EG



Flur EG



Vorbereitungsraum EG



Küche EG

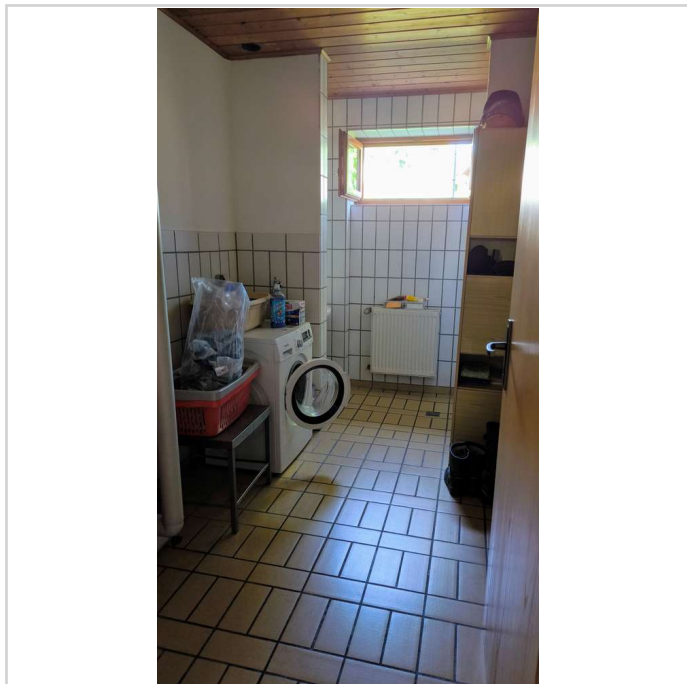
# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



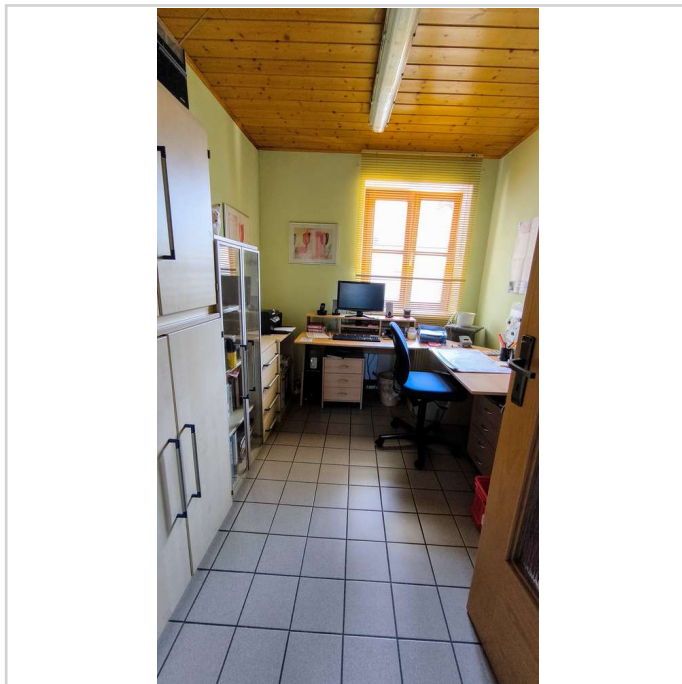
94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

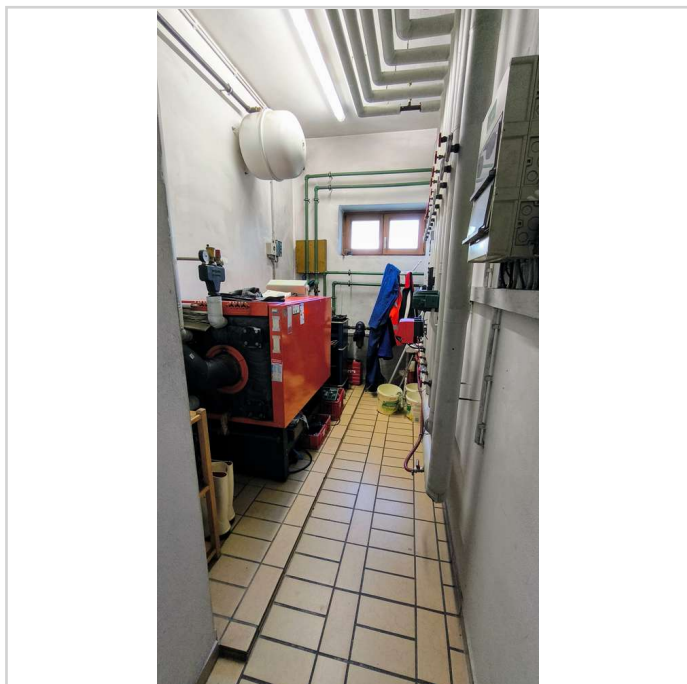
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



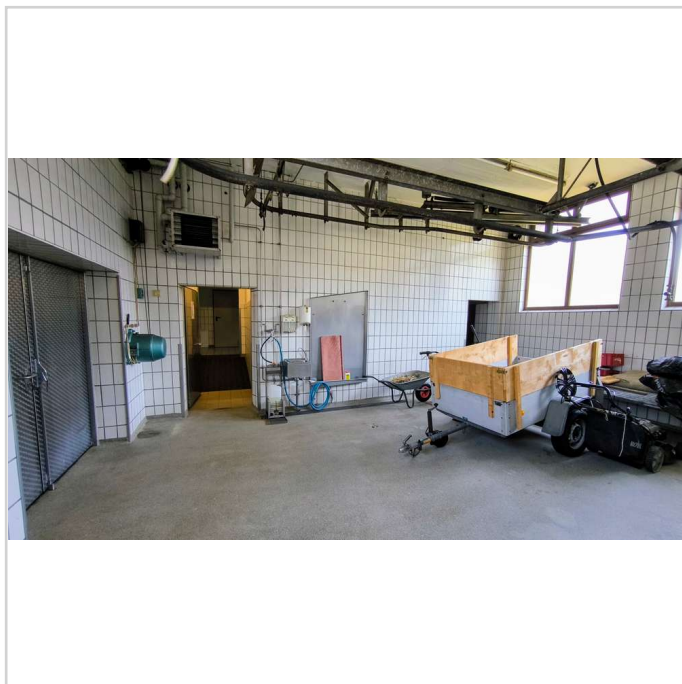
Waschraum EG



Büro EG



Heizraum



Produktion EG

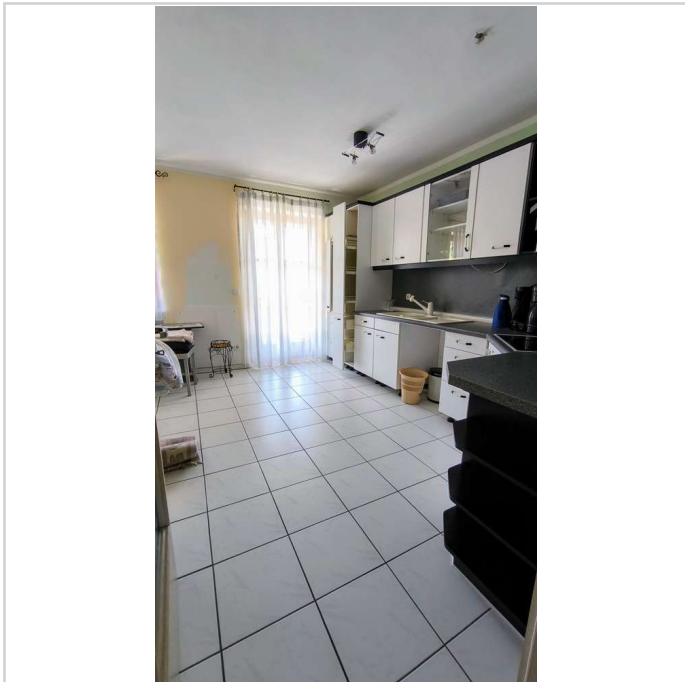
# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



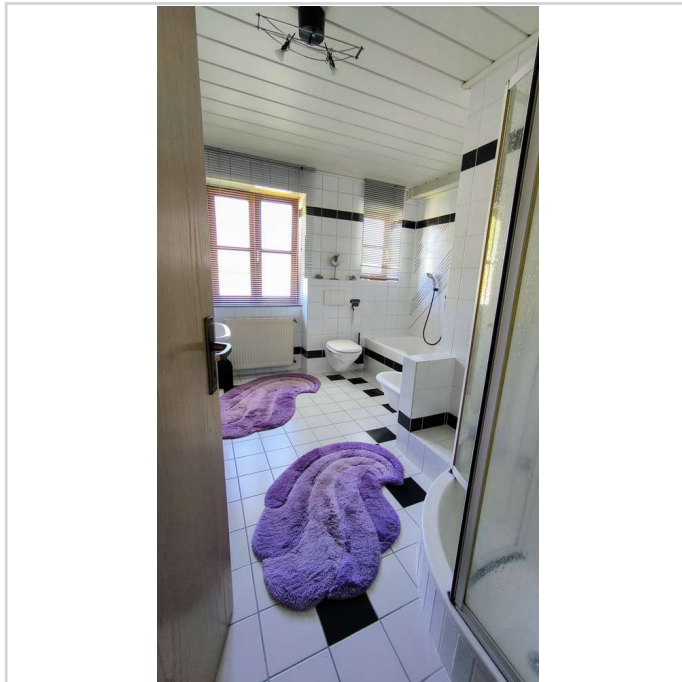
94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

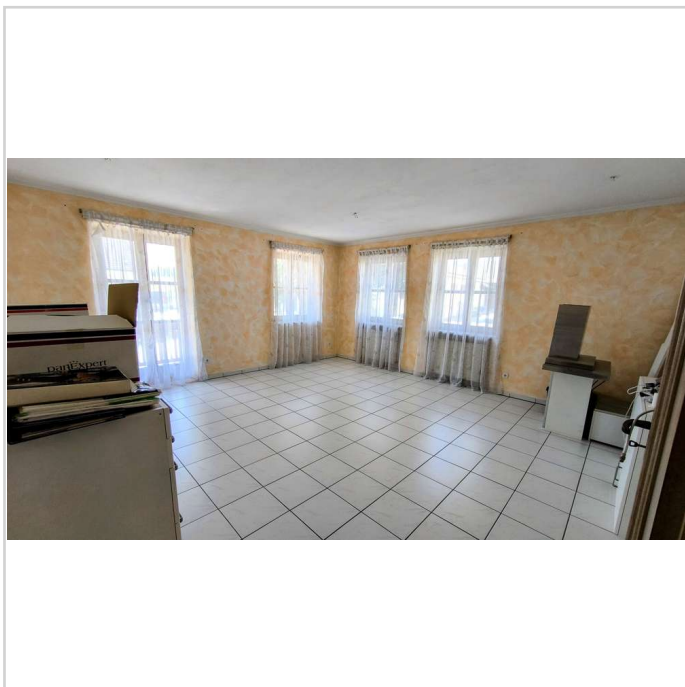
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



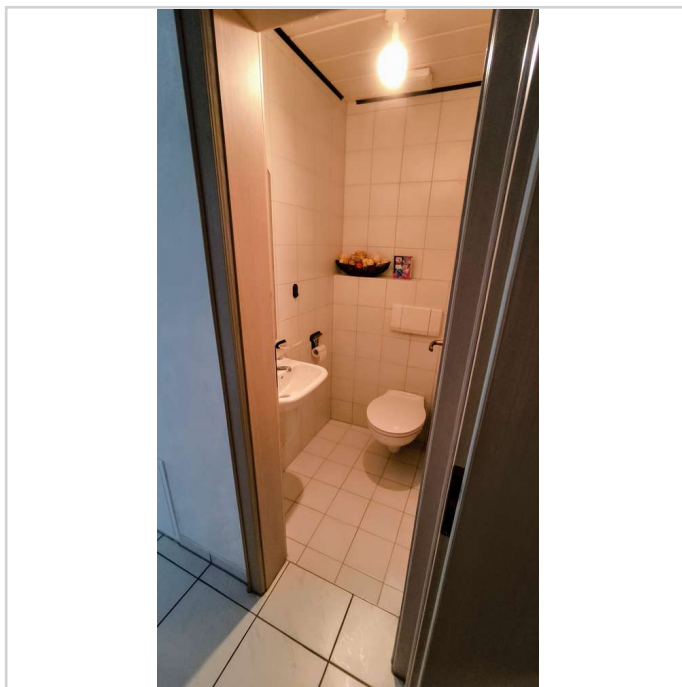
Küche OG Wohnung 1



Bad OG Wohnung 1



Wohnzimmer OG Wohnung 1



Gäste WC OG Wohnung 1

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

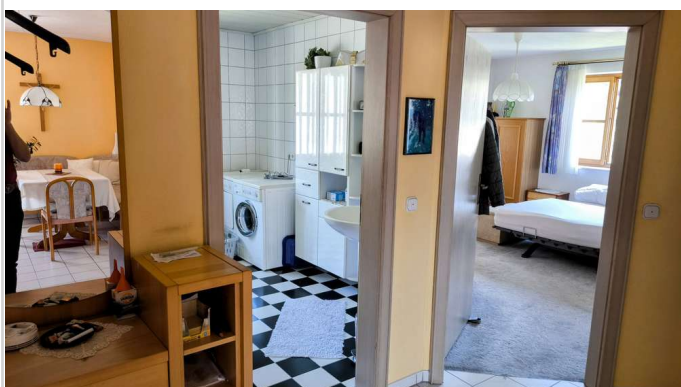
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Schlafzimmer OG Wohnung 1



Kinderzimmer OG Wohnung 1



Diele OG Wohnung 2



Esszimmer OG Wohnung 2

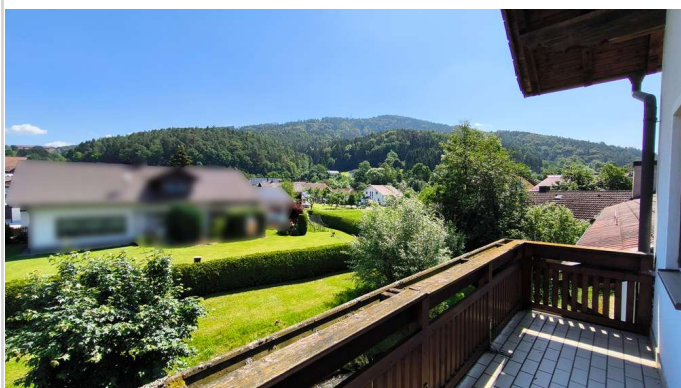
# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

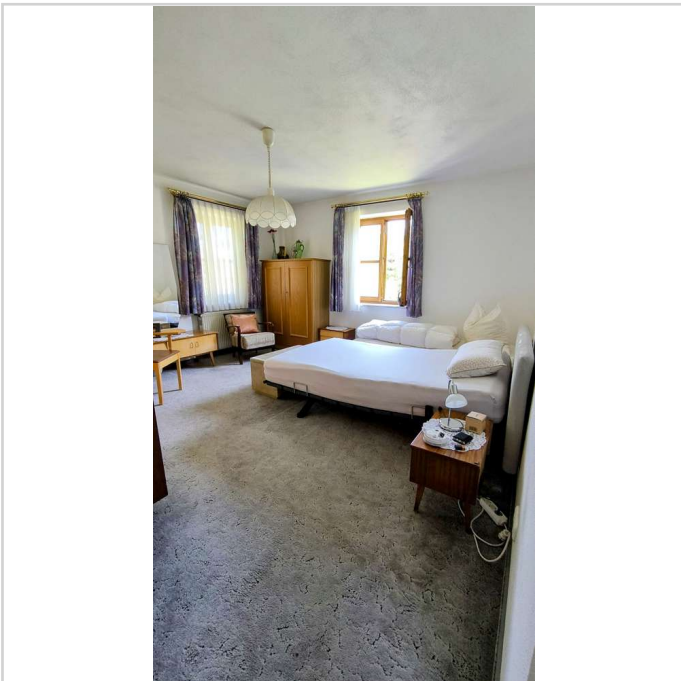
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Aussicht auf Gallner OG Wohnun



Bad OG Wohnung 2



Schlafzimmer OG Wohnung 2



Wohnzimmer OG Wohnung 2



# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



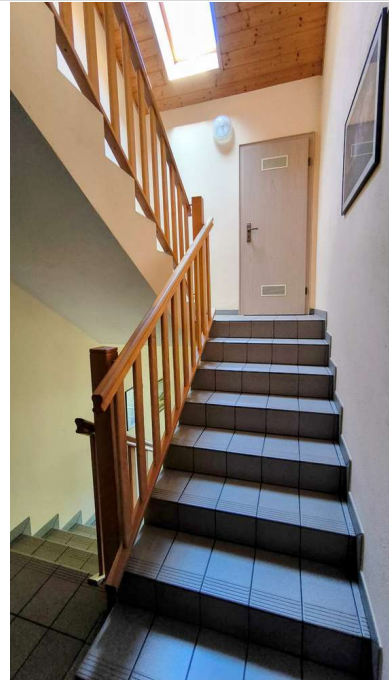
94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Küche OG Wohnung 2



Treppe OG DG



Treppe OG



Studio DG 1

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

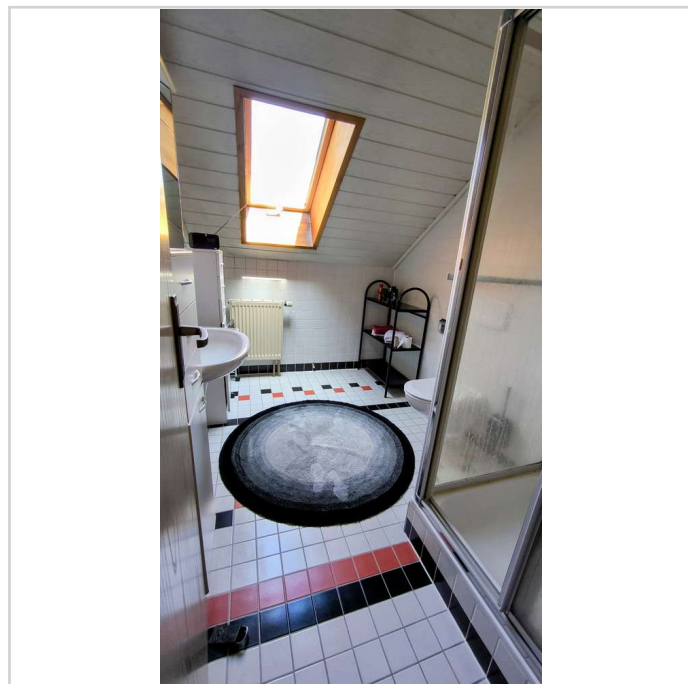
Kaufpreis: 599.000,00 EUR



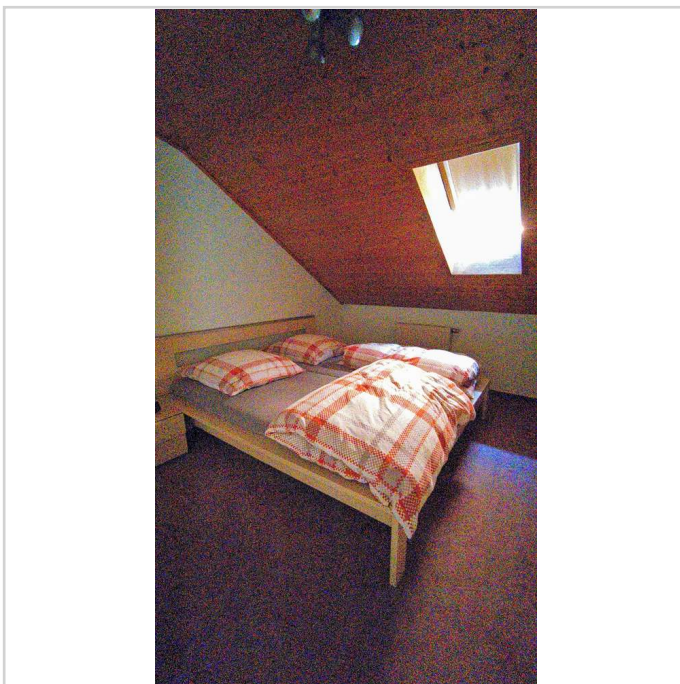
Balkon DG



Studio DG 2



Bad DG



Schlafzimmer DG

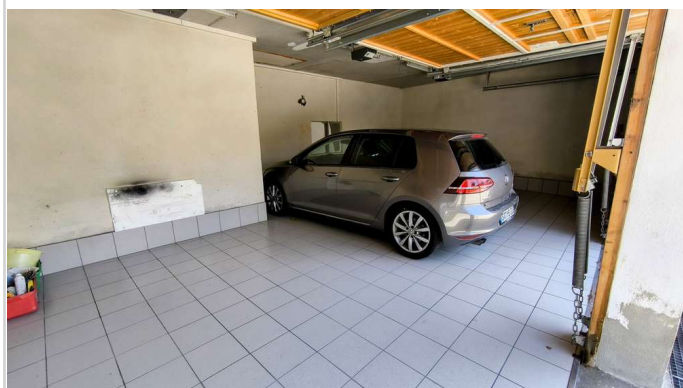
## Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Garage

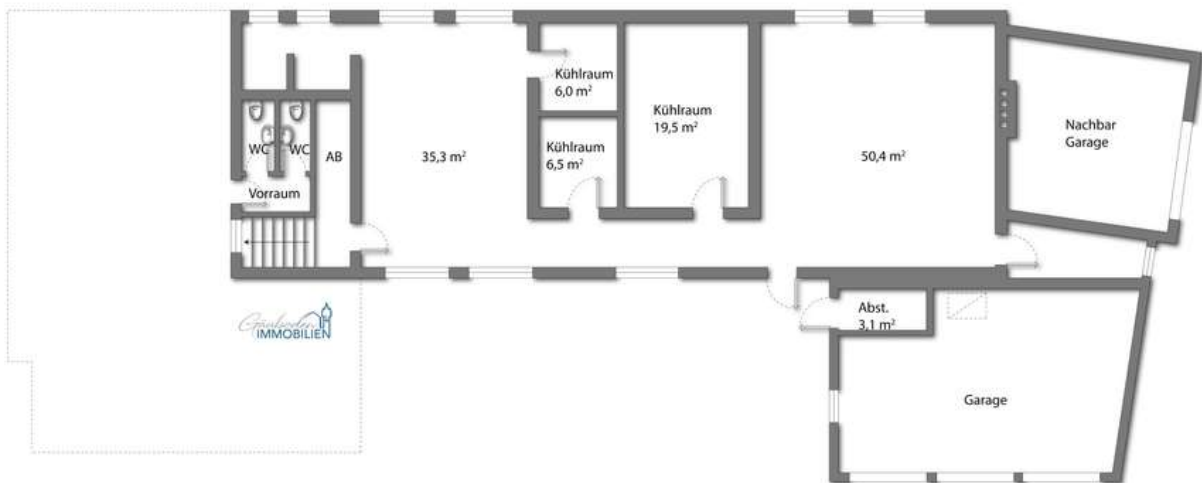
# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Produktionsstätte

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Grundriss EG unmöbliert

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Grundriss OG möbliert

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR



Grundriss DG möbliert

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Stallwang Ortskern



94375 Stallwang

Vermietbare Fläche: 580,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000,00 EUR

