Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012189

93161 SINZING

Vermietete 1-Zimmer-Wohnung im denkmalgeschütztem Gebäude

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 31,87 m²	1836	1	89.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**89.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.792,59 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**3.960 €**
Hausgeld	**255 €**
Wohnfläche	**ca. 31,87 m²**
Zimmer	**1**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1836**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Denkmalschutzobjekt	**Ja**
Etagen	**4**
Bad mit	**Dusche**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**09.01.2028**
Ausstellungsdatum	**10.01.2018**
Endenergieverbrauch	**138,4 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Wohnen

Objektbeschreibung

Das gepflegte, denkmalgeschützte Wohnhaus wurde im Jahr 1836 errichtet und in den Jahren 1993/1994 umfassend kernsaniert. Es befindet sich auf einem großzügigen, rund 7.200 m² großen Grundstück in naturnaher Lage und überzeugt durch seine historische Ausstrahlung. Ursprünglich im 19. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Papierherstellung erbaut, ist das Anwesen heute als „Albrecht-Altdorfer-Haus“ bekannt.

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 32 m². Der Wohn- und Schlafbereich ist mit einem Fenster ausgestattet und nach Osten ausgerichtet, wodurch insbesondere in den Vormittagsstunden eine angenehme, natürliche Belichtung entsteht. Die integrierte, offene Küchenzeile ist optimal in den Raum eingebunden.
Ein kleiner Flur erschließt sämtliche Bereiche der Wohnung. Das innenliegende Badezimmer ist weiß gefliest und mit Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein separates Speicherabteil im Dachgeschoss, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschine und Trockner steht den Bewohnern im Keller zur Verfügung. Ein Außenstellplatz ergänzt dieses Angebot.

Die Wohnung ist seit 2005 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 230,00 Euro, zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von etwa 100,00 Euro pro Monat.
Eine Mieterhöhung ist zum 01.06.2026 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt beträgt die Nettokaltmiete ca. 270,00 Euro, während die Betriebskostenvorauszahlungen weiterhin bei ca. 100,00 Euro pro Monat liegen.
Damit eignet sich dieses Apartment ideal als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Unteralling ist direkt neben Sinzing gelegen. Sinzing hat durch den Autobahnanschluss (A3 Nürnberg-Regensburg-Passau) eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der ÖPNV ist durch die regelmäßige Zug- und Busverbindung gewährleistet. Der Ort mit knapp 7.500 Einwohnern ist eine kleine, beschauliche Gemeinde im westlichen Landkreis Regensburgs. Alles was man für den täglichen Bedarf benötigen ist am Ort vorhanden. Die Gegend um Sinzing bietet mit den vielen Wäldern und der nahegelegenen Donau einen hohen Freizeitwert. Für Bootsfahrer und Wassersportler ist die Lage an den Flüssen Donau, Schwarze Laber und Naab geradezu ideal. Reiterhöfe in den Ortsteilen Adlstein, Bruckdorf und Dürnstetten, der Motor- und Wasserskiclub, viele Sportvereine und die zahlreichen Rad- und Wanderwege runden das Angebot ab. Der Golfclub Regensburg-Sinzing ist nur ein paar hundert Meter entfernt.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Schlafen



KI-generiert: Küchenzeile

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Badezimmer



KI-generiert: Innenhof

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

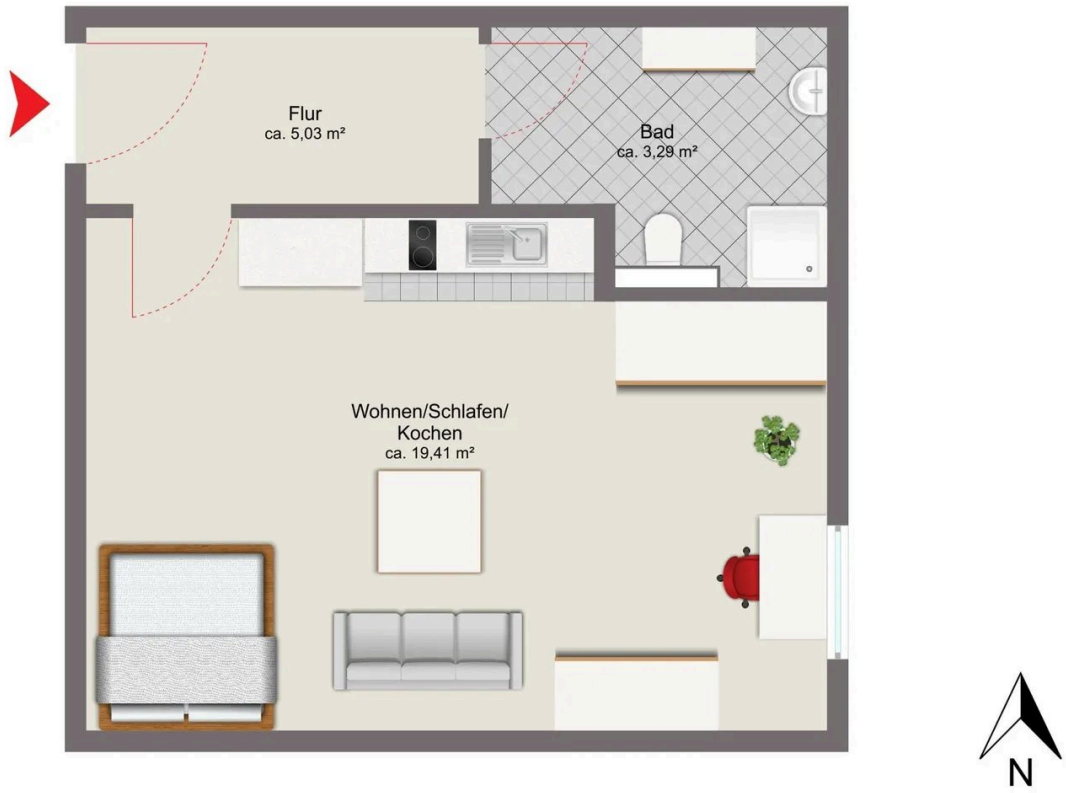
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Speicherabteil

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Konnerth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 75

E-Mail: Matthias.Konnerth@sis.de

Diese Immobilie online