

Jürgen Koch, Webergasse 11a, 95326 Kulmbach

Objektanschrift:

Hauptstraße 28  
95326 Kulmbach/Melkendorf

Objekt Nr.: IK 250625

**Kapitalanlage mit 10 Wohnungen**



## Eckdaten

Objektart:	Kapitalanlage mit 10 Wohneinheiten
Baujahr: Altbau	1955
Neubau	1990
Grundstücksfläche:	ca. 1200m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 538 m <sup>2</sup>
Verkaufspreis:	859.000,00€ VB
Anschrift:	95326 Kulmbach, Hauptstraße 28
Rendite:	5,43%
Heizungsart:	Altbau: Ölzentralheizung Neubau: Gaszentralheizung
Stellplätze:	20 Außenstellplätze
Provision	3,57 inkl. 19% MwSt. fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist ein ideales Renditeobjekt welches aus 10 Wohneinheit (9 Wohnungen und ein Gewerberaum) besteht. Das Objekt ist vollvermietet und hat einen jährlichen Mietertrag von 52.518,00€ und eine Bruttorendite von 6,11%.

## Ausstattung

Das angebotene Objekt besteht aus einem Altbau, BJ. 1955 und einem Neubau BJ. 1990 Der Neubau ist mit Vollwärmeschutz versehen. Beide Objekte verfügen über eine Zentrale Heizung mit Warmwasserbereitung. Der Altbau wird mit Öl beheizt und der Neubau mit Gas. Der Gasbrenner wurde 2021 ausgetauscht. Das Objekt besteht aus fünf 1-Zimmer-Wohnungen, zwei 2-Zimmer-Wohnungen, einer 3-Zimmer-Wohnung, einer 4 Zimmer-Wohnung und einem Gewerberaum mit ca. 120m<sup>2</sup>, welcher als Friseursalon vermietet ist.

## Lage

Die Immobilie liegt nur 3 km von der Stadt Kulmbach entfernt. Die Stadt Kulmbach ist eine Große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis. Die Mittelstadt liegt am Main, etwa 20 km nördlich von Bayreuth. Kulmbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern seit 2013 planerisch als Oberzentrum ausgewiesen.

Die Stadt ist bekannt für das von der Kulmbacher Brauerei gebraute Bier, die über der Altstadt gelegene Plassenburg mit dem darin befindlichen Deutschen Zinnfigurenmuseum – die größte Zinnfigurensammlung der Welt, die Fakultät für Lebenswissenschaften (Lebensmittel, Ernährung und Gesundheit) – die jüngste der sieben Fakultäten der Universität Bayreuth und nicht zuletzt wegen der in Kulmbach produzierten und dort überall erhältlichen Kulmbacher Bratwurst.

## Übersicht der Wohnfläche und Mieteinamen

### Altbau

Größe		Zimmer	Kaltmiete	Warmmiete
EG	85m <sup>2</sup>	3	710,00€	1.110,00€
1 OG	80m <sup>2</sup>	4	480,00€	735,00€
1 OG	25m <sup>2</sup>	1	260,00€	425,00€
2 OG	70m <sup>2</sup>	2	450,00€	700,00€
<b>Gesamt</b>	<b>260m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>1.900,00€</b>	<b>2.970,00€</b>

### Neubau

Größe		Zimmer	Kaltmiete	Warmmiete
EG	120m <sup>2</sup>	Friseur	1021,50€	1.620,59€
EG	15m <sup>2</sup>	1	270,00€	480,00€
1 OG	15m <sup>2</sup>	1	185,00€	265,00€
1 OG	18m <sup>2</sup>	1	250,00€	405,00€
1 OG	35m <sup>2</sup>	1,5	320,00€	485,00€
1 OG	75m <sup>2</sup>	2	430,00€	710,00€
<b>Gesamt</b>	<b>278m<sup>2</sup></b>	<b>6,5</b>	<b>2.476,50€</b>	<b>2.970,00€</b>

### Zusammenfassung Monatsmiete

Größe		Zimmer	Kaltmiete/Monat	Warmmiete/Monat
Ges.	538m <sup>2</sup>	16,5	4.376,50€	6.935,59€

### Zusammenfassung Jahresmiete

Größe		Zimmer	Kaltmiete/Jahr	Warmmiete/Jahr
Ges.	538m <sup>2</sup>	16,5	52.518,00€	83.227,08€

## Weitere Bilder zum Objekt







## Bilder der 3 Zimmer-Wohnung







Inkl. Einbauküche





Bilder einer 1- Zimmer-Wohnung 15m<sup>2</sup>



Duschbad



Inkl. Einbauküche



Wohnzimmer

Weitere Bilder einer 1-Zimmer-Wohnung mit 25m<sup>2</sup>





Bilder der 1-Zimmer-Wohnung mit 18m<sup>2</sup>





