



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Attraktive Wohnanlage mit 18  
Wohnungen: Voll vermietet, kernsaniert  
und top ausgestattet**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-782**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 86508 Rehling - Landkreis Aichach-Friedberg - Rehling



## Details

Vermietet

Gartennutzung

Abstellraum

Kaufpreis

**2.700.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**2.930,01 €**

Mieteinnahmen (Soll)

**155.319 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**135.060 €**

Nettorendite (Soll)

**5,75 %**

Nettorendite (Ist)

**5 %**

Mietvervielfältiger (Soll)

**19.99**

Grundstück (ca.)

**3.000 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**921,50 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**15**

Anzahl Wohneinheiten

**18**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2015**

Garagenanzahl

**15**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Diese erstklassige Wohnanlage wurde 2016 umfassend kernsaniert und bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> insgesamt 18 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen in verschiedensten Größen.

Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf ca. 921,5 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

Alle Wohneinheiten sind aktuell voll vermietet und bieten somit eine sichere Investition für langfristige Kapitalanleger.

- Ausstattung & Komfort -

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus.

Sämtliche Wohnungen sind mit modernen Einbauküchen ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen.

Die Bäder wurden mit stilvollen Waschtischunterschrank und Spiegelschränken versehen, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.

In den Wohnbereichen wurden hochwertige Fliesen und Vinylböden verlegt, die den Räumen eine elegante und zugleich pflegeleichte Atmosphäre verleihen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die mit Gas betrieben wird – für ein behagliches Wohnklima in jeder Jahreszeit.

Die Fenster sind moderne Kunststofffenster, die durch ihre hervorragende Isolierung zur Energieeffizienz beitragen.

Zusätzlich wurde die gesamte Elektrik im Rahmen der Kernsanierung erneuert, um den heutigen Standards gerecht zu werden.

- Außenbereiche & Parkmöglichkeiten -

Jede der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, je nach Lage im Erdgeschoss oder Obergeschoss. Diese privaten Außenbereiche bieten den Bewohnern die Möglichkeit, sich zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung, der als grüner Rückzugsort für alle Bewohner dient.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Insgesamt stehen 15 Stellplätze zur Verfügung, darunter sowohl Garagen- als auch Außenstellplätze.

Die Kellerräume, die sich praktisch im Erdgeschoss befinden, bieten zusätzlichen Stauraum für jede Wohneinheit.

- Wohnungsgrößen & Vermietung -

Die 18 Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten 1- bis 4-Zimmer-Einheiten, die sich ideal für unterschiedliche Lebenssituationen und Mietergruppen eignen.

Die voll vermieteten Wohneinheiten gewährleisten stabile Mieteinnahmen und machen diese Immobilie zu einer attraktiven Anlageoption.

Objektdetails im Überblick:

- Kernsanierung: 2016
- Wohnungen: 18 Einheiten, voll vermietet
- Wohnfläche gesamt: ca. 921,5 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Stockwerke: Erdgeschoss und Obergeschoss
- Ausstattung: Hochwertige Einbauküchen, Waschtischunterschranke und Spiegelschränke in allen Bädern,
- Böden: Fliesen- und Vinylböden
- Heizung & Elektrik: Fußbodenheizung (Gas), neue Elektrik
- Fenster: Kunststofffenster
- Außenbereiche: Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Parkmöglichkeiten: 15 Stellplätze (Garagen- und Außenstellplätze)
- Gemeinschaftsfläche: Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Keller: Abteile im Erdgeschoss
- Wohnungsgrößen: 1- bis 4-Zimmer-Einheiten

Diese erstklassige Wohnanlage vereint hochwertige Ausstattung, komfortables Wohnen und eine solide Rendite. Eine ideale Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Qualität und Stabilität legen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit in ein zukunftsweisendes Investment in Augsburg-Land zu investieren. Die Kombination aus attraktiver Lage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und durchgeführten Modernisierungen macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung kontaktieren Sie uns noch heute.

Nutzen Sie diese attraktive Chance, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren!

## Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

Allgemein:

- neuwertiger und gepflegter Zustand der Immobilie
- 921 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt
- 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- gute & ruhige Nachbarschaft
- massivbauweise
- hochwertige Sanitäranlagen mit Waschtischunterschrank
- Gas-Fußbodenheizung in sämtlichen Zimmern
- hochwertig ausgestattet
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (isoliert, Schallschutz)
- elektrische Rollläden
- hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- LED-Spots und Standard-Anschlüsse vorhanden

Wohnungen:

- neuwertige und voll ausgestattete Wohnküche
- alle Bäder mit Duschkabinen
- Wohn- und Essbereiche
- Zugang zur Terrasse und Garten oder Balkon
- Abstellräume vorhanden

Außenbereich und Zufahrt:

- Zufahrt mit Betonpflaster
- mit 15 Garagen- und Außenstellplätze
- großzügiger Garten und Terrassen für die Bewohner des Erdgeschosses
- Fahrrad-Abstellbereich

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Attraktive Wohnanlage mit 18 Wohnungen: Voll vermietet, kernsaniert und top ausgestattet

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86508 Rehling - Landkreis Aichach-Friedberg - Rehling

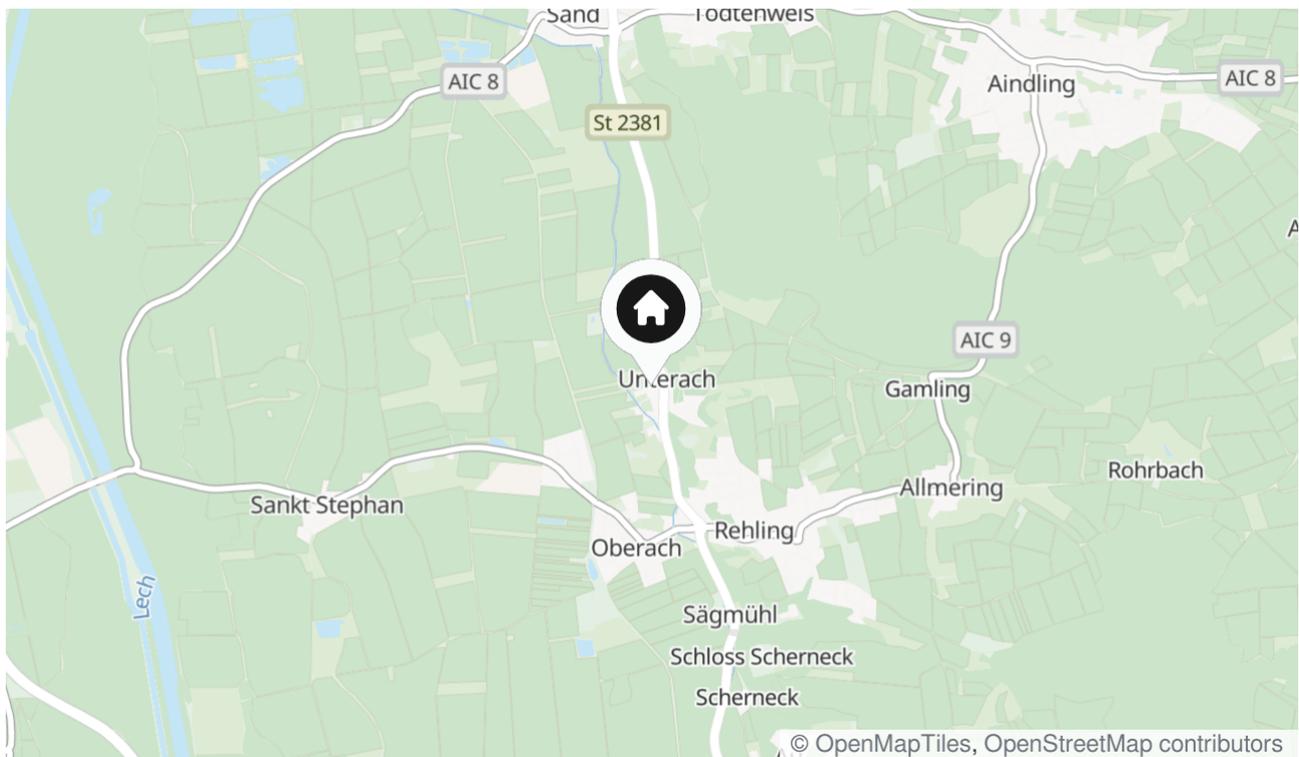
Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Rehling im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, wie Apotheken, Banken, Supermärkte, Hofläden und Bäckereien sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Eine Volksschule, eine Mittelschule, sowie Kindergärten befinden sich in wenigen Minuten Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Die Bushaltestelle "Unterach" befindet sich direkter Nähe und bietet eine schnelle und bequeme Anbindung in die Innenstadt Augsburgs oder in die umliegenden Gemeinden.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart (circa 10 Minuten Fahrtzeit Entfernung), sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth (circa 5 Minuten Fahrtzeit Entfernung) ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal für Pendler.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Hofansicht



Ansicht Außenanlage



Beispielbilder Wohnbereiche



Beispielbilder Wohnbereiche



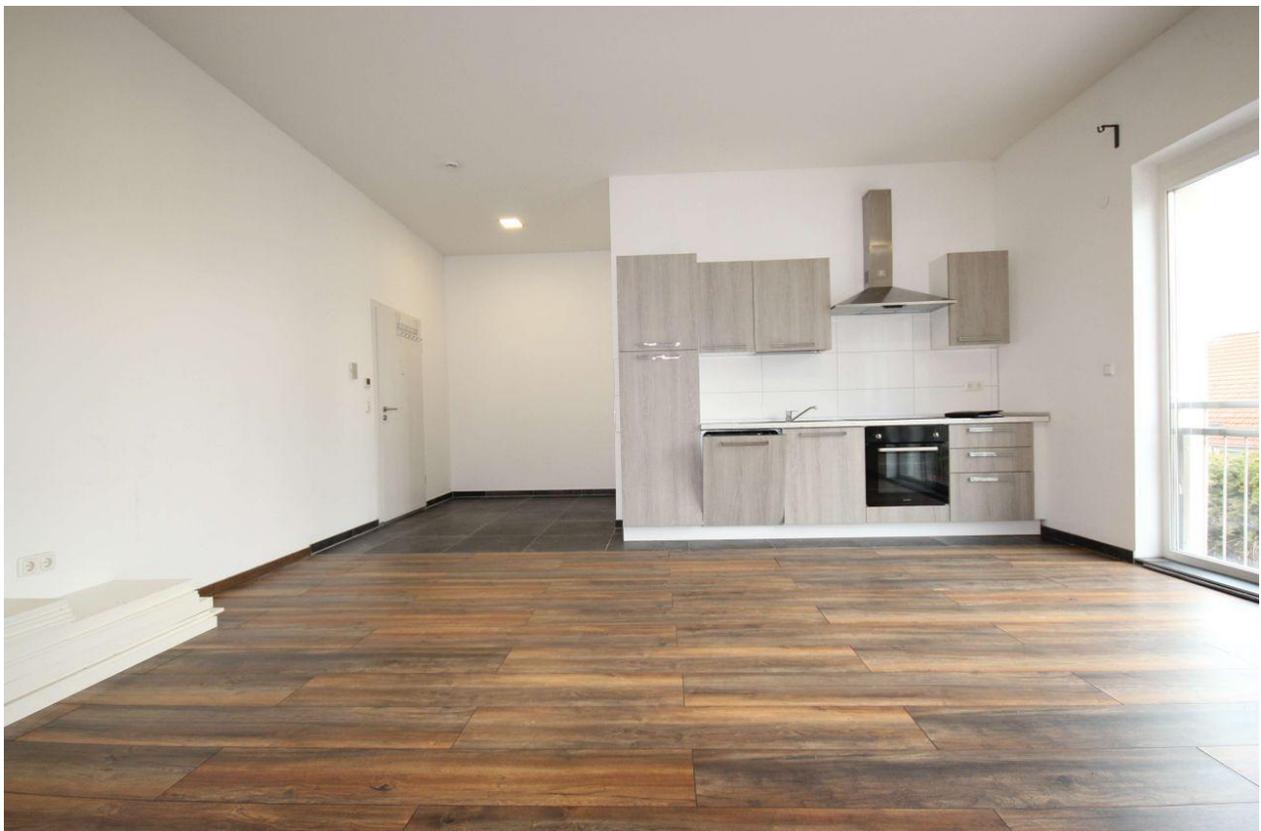
Beispielbilder Wohnbereiche



Beispielbilder Wohnbereiche



Wohnbereiche



Beispielfoto Wohnbereich und Küche



Beispielfoto Wohnbereich und Küche



Einbauküche



Einbauküche



Eingangsbereich



Garagen



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



Beispielfoto Badezimmer



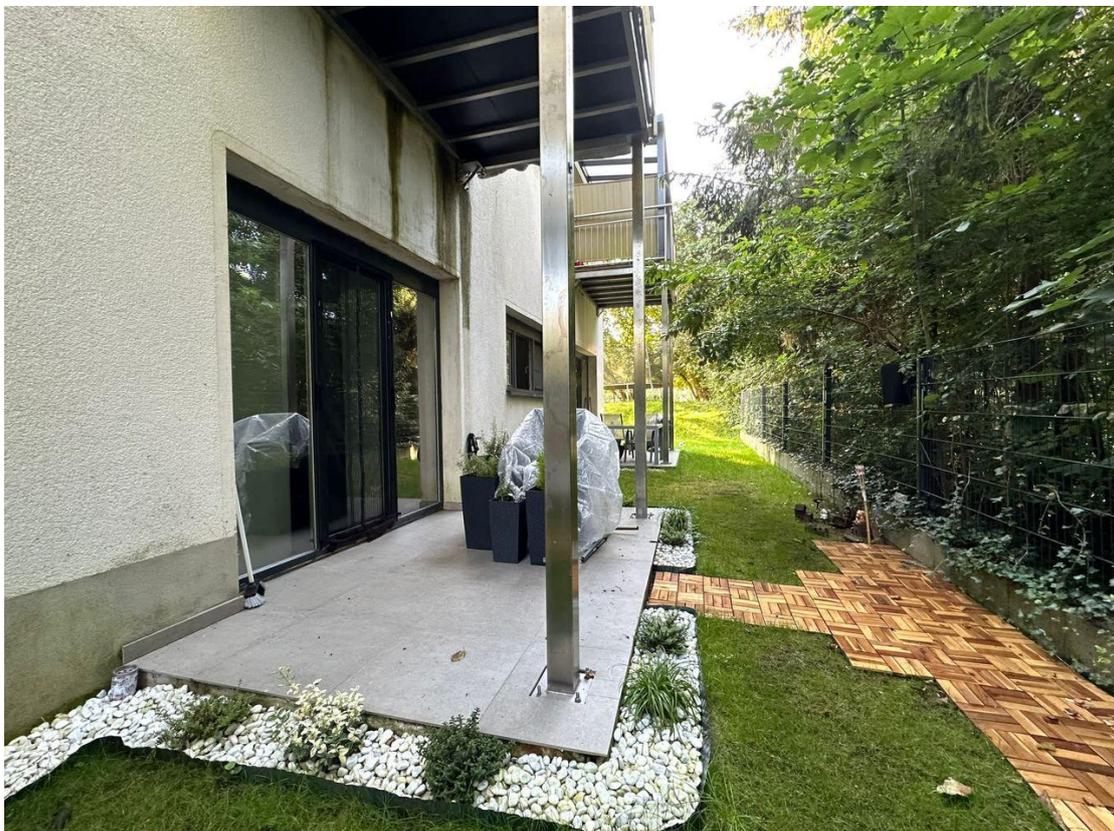
Beispielfoto Badezimmer



Parkplatz



Treppenhaus



Terrasse



Garten



Hinterhausansicht



Hinterhausansicht



Hofansicht



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

