



## 91235 Hartenstein

Attraktive Bruttomietrendite von rund 8,7 % p.a. bei langfristig gesichertem Mietverhältnis mit dem Freistaat Bayern.



**1.590.000 €**

Kaufpreis

**904 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**810 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**  
Sabine Behringer  
Tel.: 00499183930166  
[immobilien@raiba-burgthann.com](mailto:immobilien@raiba-burgthann.com)

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	904 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	904 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	810 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1907
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.590.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inklusive

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1907
Gebäudeart	Nichtwohngebä



## Ausstattung

---

### unterkellert

unterkellert

nein



## Beschreibung

Dieses attraktive Renditeobjekt befindet sich in Hartenstein, einer idyllischen Gemeinde im oberen Pegnitztal und im beliebten Freizeit- und Erholungsgebiet der Hersbrucker Alb. Die naturnahe Lage, die gute Erreichbarkeit sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer besonders interessanten Investition für Kapitalanleger.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Hotel, das im Jahr 2015 umfassend modernisiert und an aktuelle Anforderungen angepasst wurde. Seitdem wird die Immobilie als Gemeinschaftsunterkunft genutzt und ist langfristig an den Freistaat Bayern vermietet. Bereits vor ihrer Nutzung als Hotel bzw. Pension diente die Liegenschaft als Gemeinschaftsunterkunft.

Für Investoren bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein Objekt mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen und dem Freistaat Bayern als Mieter zu erwerben – dem wohl besten Mieter Deutschlands, dessen AAA-Rating für höchste Bonität und maximale Planungssicherheit steht.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein gegenüberliegendes Grundstück, auf dem der Mieter fünf Kfz-Stellplätze angemietet hat.

Die Highlights auf einen Blick:

- Langfristiger Mietvertrag bis 30.06.2030
- Verlängerungsoptionen von weiteren 5 Jahren
- Freistaat Bayern als Mieter (höchste Bonität)
- Attraktive Mietrendite von fast 8,7 %
- 100 % Indexierung an den Verbraucherpreisindex (VPI)
- Mietanpassung bereits ab 5 % Indexsteigerung
- Kaum Verwaltungsaufwand für den Eigentümer
- Mieter übernimmt Verwaltung und Hausmeisterdienst
- Schäden sind bei Mietende zu beseitigen oder finanziell auszugleichen
- Interessante Nachnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Rundum-Sorglos-Investment

Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich komfortables Investmentkonzept. Der Freistaat Bayern tritt nicht nur als zuverlässiger und zahlungskräftiger Mieter auf, sondern übernimmt darüber hinaus zahlreiche organisatorische und operative Aufgaben rund um den laufenden Betrieb.

Hausmeisterservice sowie weite Teile der Objektverwaltung erfolgen auf Kosten des Mieters. Für den Eigentümer bedeutet dies einen deutlich reduzierten Verwaltungsaufwand und eine hohe Planbarkeit der Erträge.

Zusätzlich sorgt die vollständige Indexierung der Miete für einen wirksamen Schutz vor Inflation und steigenden Kosten.

Objektbeschreibung:

Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über insgesamt 21 Zimmer (Unterbringung von bis zu 50 Personen). Ein Teil der Zimmer ist mit eigenen Bädern ausgestattet. Ergänzend stehen Gemeinschaftsbäder und Gemeinschafts-WCs im Erd- und Obergeschoss zur Verfügung.

Mehrere Gemeinschaftsküchen sowie Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume verteilen sich auf die verschiedenen Ebenen des Gebäudes und ermöglichen eine flexible Nutzung der Immobilie.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und profitiert von den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2015.



Zukunftsperspektiven und Nachnutzung:

Neben den langfristig gesicherten Mieteinnahmen bietet die Immobilie auch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommen unter anderem folgende Nutzungskonzepte in Betracht:

- Vermietung als Monteur- und Mitarbeiterunterkunft
- Betrieb als Pension oder Gästehaus
- Studenten- oder Boardinghaus
- Umbau und Aufteilung in Eigentumswohnungen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Sonstige wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungskonzepte

Diese Flexibilität eröffnet Investoren zusätzliche Wertsteigerungspotenziale über die laufende Rendite hinaus.

Fazit:

Wer auf der Suche nach einer renditestarken Kapitalanlage mit langfristig gesicherten Einnahmen, geringem Verwaltungsaufwand und einem erstklassigen Mieter ist, findet hier eine seltene Investitionsmöglichkeit.

Nutzen Sie die Chance auf ein inflationsgeschütztes Investment mit attraktiver Rendite und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Immobilie in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Hartenstein, einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet der Hersbrucker Alb und überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Eine Buslinie hält direkt vor dem Haus und in ca. 600 m Entfernung liegt der Bahnhof, von dem aus Sie Anbindung an Nürnberg und Bayreuth haben. Die A9 erreichen Sie in weniger als 10 km.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen  
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 



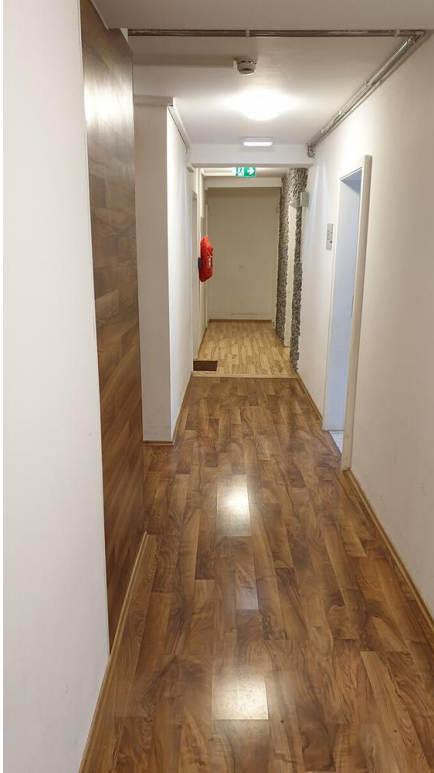




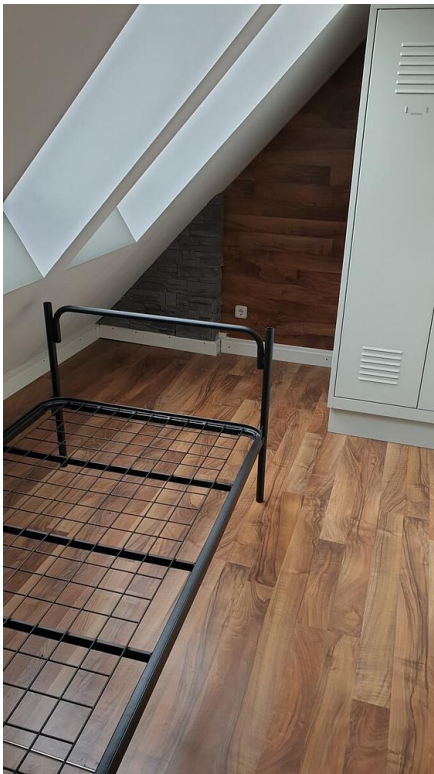


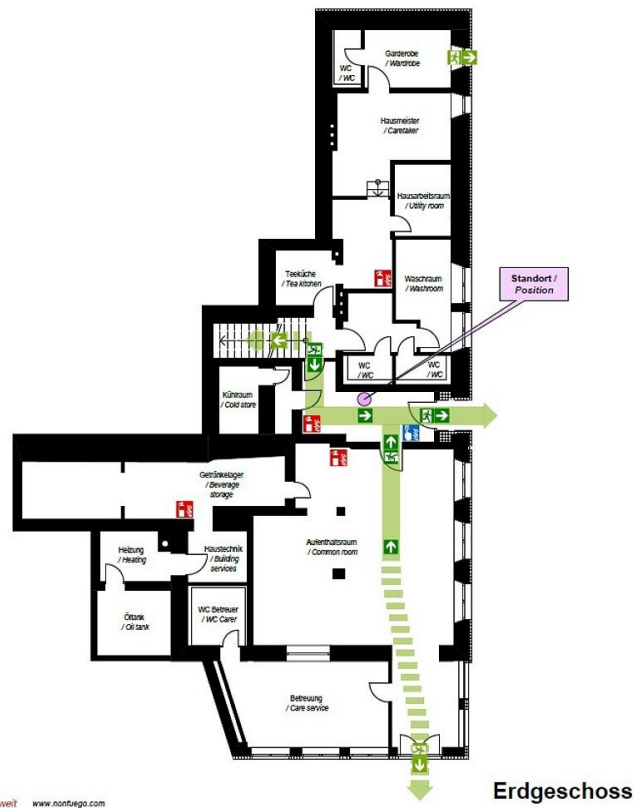












!Fuego GmbH  
Brandschutz bundesweit [www.nontfuego.com](http://www.nontfuego.com)

