

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Klettgau

### Renditehaus im Klettgau



Objekt-Nr. **OM-290784**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:

Birgit Becker

Telefon: 0761 3892620

Mobil: 0179 1287079

79771 Klettgau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	698,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	10,00	Garagen	3
Wohnfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier dieses vollständig vermietete Mehrfamilienhaus mit 3 offiziellen Wohnungs-Mieteinheiten zum Kauf an. Das Hauptgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1900 gebaut. Der Anbau verbunden mit einer Komplettsanierung (E-Leitungen, Röhre, Dach, alles neu etc.) wurde 1987 gemacht. Das Dachgeschoss ist zusätzlich ausbaufähig. Hier könnte nochmals eine großzügige 3 Zimmer-Wohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Die Fassade wurde im Jahr 2013 erneuert und gedämmt, die Innenwände neu verputzt usw.. Das gesamte Gebäude ist mit einer Solar PV-Anlage bestückt. Durch die Modernisierung im Jahr 2013 wurde das Gebäude in einen allgemein guten Zustand gebracht.

Im Erdgeschoss finden Sie eine 2,5-Zimmer Wohnung und eine 2-Zimmer Maisonette-Wohnung, die sich über EG u. OG erstreckt, jeweils mit Freisitz und Abstellraum. Im Obergeschoss befindet sich die 5 Zimmer Wohnung mit großzügiger Dachterrasse, einem Abstellraum und einem offenen Kamin. 2021 wurde Im Anbau im OG ein weiterer Raum mit Küchenzeile und Duschbad hergestellt. Dieses wird gerade vom derzeitigen Eigentümer als Büro genutzt. Die Gas-Zentralheizung, welche im Jahr 2023 erneuert wurde, beheizt das komplette Gebäude und wird regelmäßig gewartet.

Die Volleinspeisung der 30 kWp PV-Anlage (mit Einspeisvergütung von jährlich ca. 6.000 €) läuft noch bis Dez. 2032. Danach ist der Stromverkauf auch an die Mieter möglich, wodurch wesentlich höhere Einnahmen erzielt werden können, als jetzt durch die Einspeisvergütung. Die monatlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen der drei offiziellen Wohnungen belaufen sich auf gesamt 2.695 €, das sind jährlich rund 32.240 €. Das entspricht einer Brutto-Rendite von über 5,0 %.

## Ausstattung

In jeder Wohnung befindet sich eine Einbauküche. Die Böden sind teils gefliest, teils mit Laminat oder Parkett belegt. Die Bäder wurden letztes Jahr teilrenoviert, neue WCs installiert und die Badewannen neu überzogen. Das Dachgeschoss selbst ist ausbaufähig. Zusätzlich zu den 4 Stellplätzen gibt es eine Doppelgarage und 2 Einzelgaragen. Das Einzimmer-Appartement ist vom Innenhof außen über eine Treppe mit einem separatem Eingang zu erreichen und wird derzeit vom Eigentümer als Büro genutzt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der gesamte Kaufpreis für das Mehrfamilienhaus liegt bei 635.000€. Sie wollen den Kauf finanzieren? Unsere fachlich hervorragend ausgebildete Immobilien- und Finanzierungsfachwirtin hilft Ihnen gern beim Erstellen eines Finanzierungskonzepts und unterstützt Sie beratend und vermittelnd beim Finden der für Sie passenden Finanzierung, welche nicht nur Ihre persönlichen Bedürfnisse berücksichtigt, sondern auch auf Ihre wirtschaftliche Belastbarkeit abgestimmt ist.

Sprechen Sie uns an.

Trotz sorgfältiger Recherche wird keine Haftung für die hier dargestellten Informationen übernommen. Diese beruhen auf Angaben des Eigentümers und sind unverbindlich. Ein Irrtum bleibt vorbehalten. Der angegebene Kaufpreis ist ein Festpreis.

## Lage

Klettgau, ein fruchtbares und idyllisch gelegenes Tal. Es liegt am östlichen Rand des Landkreises Waldshut und erstreckt sich bis über die Schweizer Grenze. Erzingen selbst verfügt über einen eigenen Bahnhof, gute Anbindung an die B34 und der Flugplatz Kloten bei Zürich ist nur ca.

30 km entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Westansicht



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Ostansicht



Dachterrasse OG

# Exposé - Galerie



Küche EG rechts



Wohnzimmer EG rechts

# Exposé - Galerie



Wohnen Maisonette



Wohnen EG links



# Exposé - Galerie



Bad EG links



Wohnen u. Kamin OG

# Exposé - Galerie



Badewanne OG