

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leingarten

**gut vermietete 1-Zimmer Wohnung - Kapitalanlage mit  
6% Mietrendite**



Objekt-Nr. **OM-302626**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Hockenberger

74211 Leingarten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	188 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich ein Windfang. Hier ist bereits ein Wandschrank eingepasst für viel Stauraum.

Der neu renovierte Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit. Sowohl ein Schlaf-/Wohnbereich als auch ein Essplatz lassen sich problemlos stellen.

Als Bodenbelag wurde ein stilvolles Laminat verlegt. Durch die breiten Fenster wird der Raum mit Licht durchflutet. Dabei genießt der zukünftige Mieter im Wohnbereich einen Blick ins Grüne.

Die Küche, welche sich in einem separaten Raum befindet, ist wie folgt ausgestattet:

Eine Umlufthaube, eine Spülmaschine, ein Kochfeld, eine Spüle, ein Kühlschrank mit Gefrierfach und ein Backofen.

Das Badezimmer mit Fenster ist hell weiß gefliest und mit einer Dusche, einem WC sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Als besonderes Extra steht dem Mieter ein zusätzlicher Kellerraum, gleich in der Nähe, zur Verfügung. Dieser eignet sich optimal, um Getränke, Speisen sowie Reinigungsutensilien aufzubewahren.

Der Kaufpreis beträgt 139.000,00 €.

Da der Kauf vom Eigentümer direkt erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

## Ausstattung

Dieses Angebot richtet sich vor allem an Kapitalanleger, da bereits ein guter Mietvertrag mit einer Staffelmiete geschlossen wurde.

Die Mietrendite steigert sich bis Januar 2026 auf über 6% Mietrendite.

Die Wohnung ist bestens für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet!

- inkl. Einbauküche
- Kellerraum (schnell zugänglich)
- Rollläden an allen Fenstern
- SAT-Anschluss, 100er Internetleitung
- Fliesen im Bad und in der Küche
- Große Fenster im Wohnzimmer

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Die Stadt Leingarten befindet sich westlich von Heilbronn. Die hervorragende Wohnqualität zeichnet sich vor allem durch die sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen in Leingarten aus. Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen haben sich in Leingarten niedergelassen. Mehrere Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter garantieren eine Versorgung auf hohem Niveau.

Im Sommer kann man sich im Freibad der Stadt Leingarten abkühlen. In der kalten Jahreszeit bietet das

Leingartener Hallenbad die Möglichkeit zur Entspannung. Beides ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die nächste S-Bahn-Station befindet sich nur ein paar Minuten zu Fuß von der Immobilie entfernt. Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 10km entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie

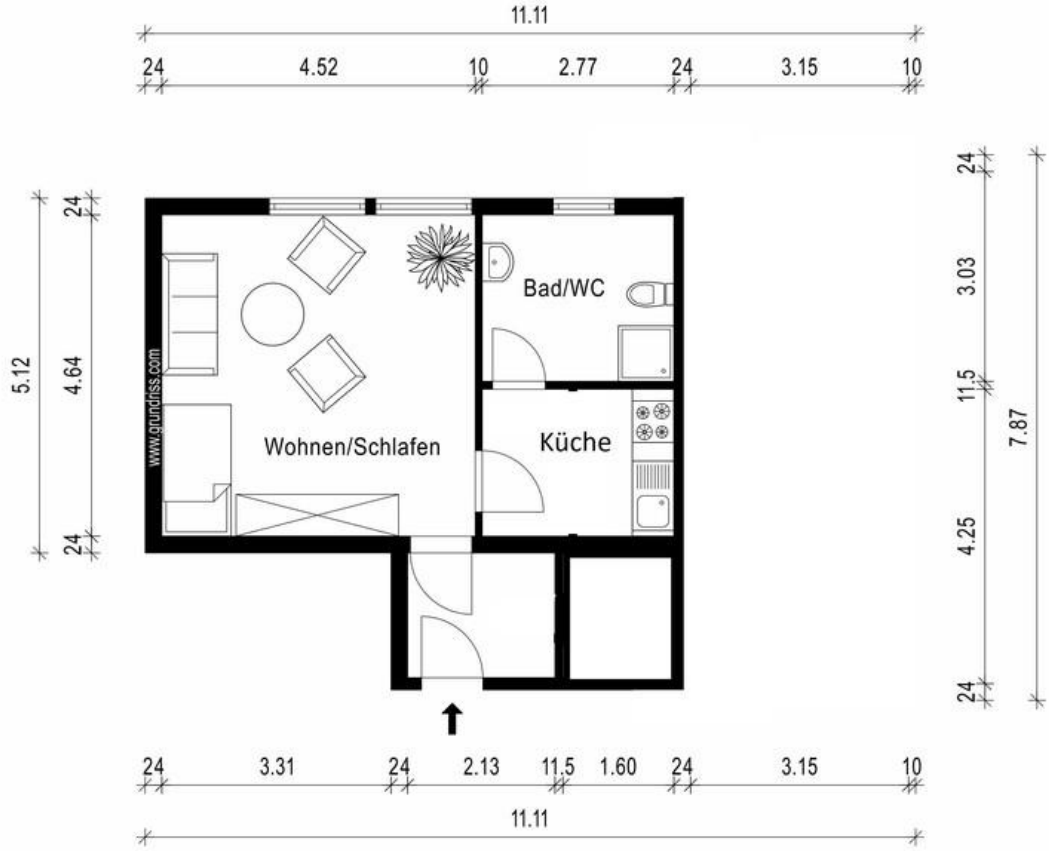


Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss