

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lauterbach

**6-7 WE, Haus, MFH, ETW, Geldanlage, Steuersparobjekt,
Eigennutzung mit Vermietung selbstfinanzierend**



Objekt-Nr. OM-308441

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Moosmann

78730 Lauterbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	3.000,00 m ²	Gesamtfläche	625,00 m ²
Etagen	3	Sonstige Flächen	150,00 m ²
Wohnfläche	475,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Carports	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	9
Modernisierung Jahr	2023	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

6-7 EH Mehrfamilienhaus, kann beliebig umgeändert werden, je nach Anspruch

Rendite zur Zeit ca. 4,5 % bei Vollvermietung, Steigerung je nach Nutzen möglich

ca. 85 % 1969 neu gebaut, 15 % älteres Baujahr

seit 1990 mehrfach renoviert , Wasser/Strom/Heizung/Fenster/Türen/Decken/Boden/
überall E-Strich mit Trittschall, Außenwand isoliert, letzte Decke DG isoliert, Zwischendecken
größtenteils isoliert,

Energieausweis liegt vor

Grundstück 3000 m² davon 1000 m² erschlossen, weitere Bebauung/Haus/Halle möglich,
Mischgebiet

475 m² Wohnfläche weiter 30 m² können ausgebaut werden

ca. 150 m² Nutzfläche

Autteilungsplan Grundbuch 7 Einheiten

6 Wohnungen , davon 5 vermietet, 7 Einheit möglich

EG 60 m² 2 ½ Zimmer EBK, vermietet

1. OG links, 100 m², 4 Zimmer EBK, vermietet bis 31.10.2024, kann vermietet oder leer
übergeben werden

1.OG rechts 50 m², 2 Zimmer Appartement, EBK, vermietet

2. OG links 85 m², 2 Zimmer, EBK, vermietet

2.OG rechts 70 m² 2 Zimmer, EBK, vermietet

Dachgeschoss 100 m² Wfl., 150 m² Fläche gesamt 4 Zimmer, EBK, vom Besitzer bis jetzt
selbstgenutzt, kann an den jetzigen Besitzer vermietet oder neu vermietet oder vom neuen
Besitzer selbstgenutzt werden

1x Garagen mit 4,30m breite, eine zur Zeit vermietet

1x Garage mit 2,20 breite

2 Carport

6 Stellplätze am Haus

3 Stellplätze gegenüber vom Haus

2 kleine Garagen, früher Gewerbefläche

1 Garage/Carport mit Hebebühne

mehrfach renoviert, von 1990 bis heute

Isolierverglasung, Kunststoff weiß bei allen Fenster

Dachfenster teils 2019 erneuert mit Kunststofffenster

Außenwand isoliert

Dachsparren isoliert

Decke Garage isoliert

Wasser/Heizleitungen isoliert
elektrische Leitungen erneuert
Sicherungskasten erneuert, jede Wohnung hat ein Zähler plus einer für Allgmeinstrom
Wasserleitungen in allen Wohnungen erneuert
alle Wohnungen haben Wasserzähler
alle Wohnung haben die Heizkörper Thermostatvertil
5 Wohnungen haben einen 100 l E Boiler
1 Wohnung hat ein E Durchlauferhitzer
Trittschall/E-Strich in allen Wohnungen
Kamin für Ölheizung erneuert Edelstahlkamin
Ölheizkessel mit Brenner 2010 erneuert
3 x 2000 l Heizöltank
2x 1000 l Heizöltank
1x 6500 l Erdtank mit Hülle, zur Zeit nicht benutzt, als Reservetank
alle Wohnungen mit Einbauküche, teils auch möbliert
alle Wohnung mit Badewanne/teils Duschwanne und Badewanne, teils sep. WC
alle Bäder in guten Zustand
in den Wohnungen besteht kein Renovierungsstau
Außenbereich teils gepflastert, teils geteert
Mobilnetz vorhanden
Kabelanschluß vorhanden, schnelles Internet
Satanlage auf dem Dach
Telekomanschluss vorhanden, neue Glasfaser beantragt
2 x Seecontainer 1 x befahrbar mit Schiebetür 1x als Lage mit Regal
je 12 x 2,50 x 250
7 neue beglaubigte Grundbücher vorhanden

Ausstattung

Das Haus kann vielseitig verwendet werden, als Wohnhaus und auch teils als Gewerbe, Nutzfläche für Lager und sonstiges ist dafür vorhanden.

Eine Anbau, Umbau oder Neubau auf dem großen Grundstück ist nach Absprache mit der Behörde wahrscheinlich möglich, es handelt sich um ein Mischgebiet.

Zufahrt/Anlieferung mit LKW/Sattelzug problemlos möglich

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus bietet sich zur vermieten wie auch zur Selbstnutzung an.

2 große Wohnungen könnten kurzfristig selbst bezogen werden

Aufgrund der Teilungserklärung kann die selbstgenutzte Wohnung, z.B. 4 Zi. 100 m² mit Eigenkapital bezahlt werden und der finanzierte, vermietete Teil steuerlich voll abgesetzt werden, somit bezahlt sich die Immobilie von selbst im Gegensatz zu einem EFH wo man alles vom Netto bezahlt und nie Einnahmen regeneriert

keine Maklergebühr, es handelt sich um einen Privatverkauf

Makleranfragen wegen Vermittlungsvertrag sind nicht erwünscht und untersagt, Danke

Erstkontakt bitte nur über Email, bitte mit ihrer Anschrift und Telefonnummer, es wird diskret behandelt und keine Daten werden weiter gegeben oder anderweitig benutzt

Besichtigungen nur mit Finanznachweis

Gerne beantworte ich weitere Fragen sollte etwas unklar beschrieben sein oder zum Haus selbst

Lage

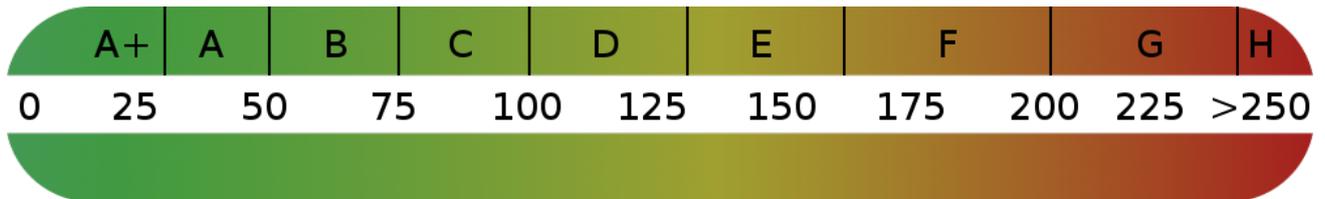
Luftkurort 78730 Lauterbach im Schwarzwald

Infrastruktur:

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



1. OG links WZ



1. OG links 3. Zimmer



1. OG links 4. Zimmer

Exposé - Galerie



1OG links SZ



1.OG links Ankleide



1.OG links Küche

Exposé - Galerie



1.OG links sep.WC



1.OG links Bad

Exposé - Galerie



1.OG rechts WZ



1.OG rechts SZ

Exposé - Galerie



1.OG rechts Bad



1.OG rechts Küche

Exposé - Galerie



1.OG rechts Küche



2.OG links WZ

Exposé - Galerie



2.OG links Küche



2.OG links SZ



2.OG links sep. WC

Exposé - Galerie



2.OG links Bad



2.OG rechts Küche

Exposé - Galerie



2.OG rechts WZ



2.OG rechts SZ

Exposé - Galerie



2.OG rechts Bad



Seecontainer befahrbar



Gewölbekeller

Exposé - Galerie



kleine Garage Ölheizung



große Garge mit Zugang/Haus

Exposé - Galerie



Zählerschrank zugänglich



7 Zähler plus Nachtstrom

Exposé - Galerie



Eingang Treppenhaus



Blick Treppenhaus



2x Seecontainer/Lager

Exposé - Galerie



DG WZKüche Esszimmer ca. 65 m²



DG SZ mit Ankleide

Exposé - Galerie



DG 3. Zimmer

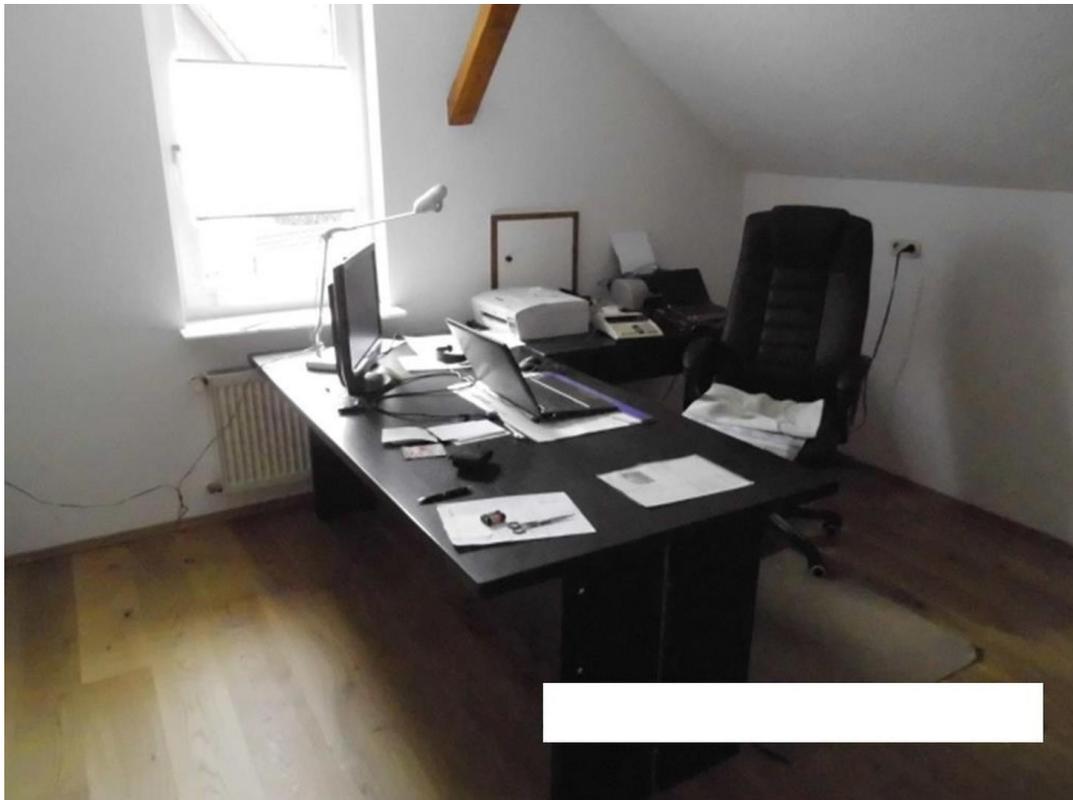


DG Flur



DG Flur

Exposé - Galerie



DG 2. Zimmer

Exposé - Galerie



EG WZ



EG Küche

Exposé - Galerie

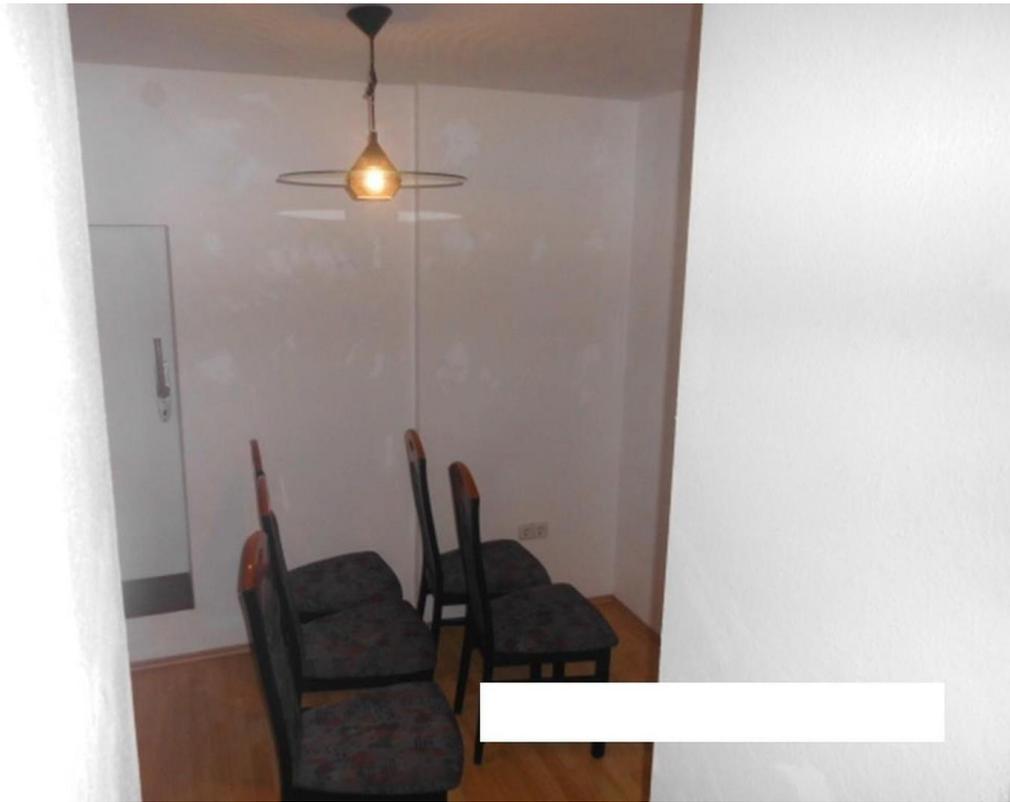


EG Ankleide



EG SZ

Exposé - Galerie

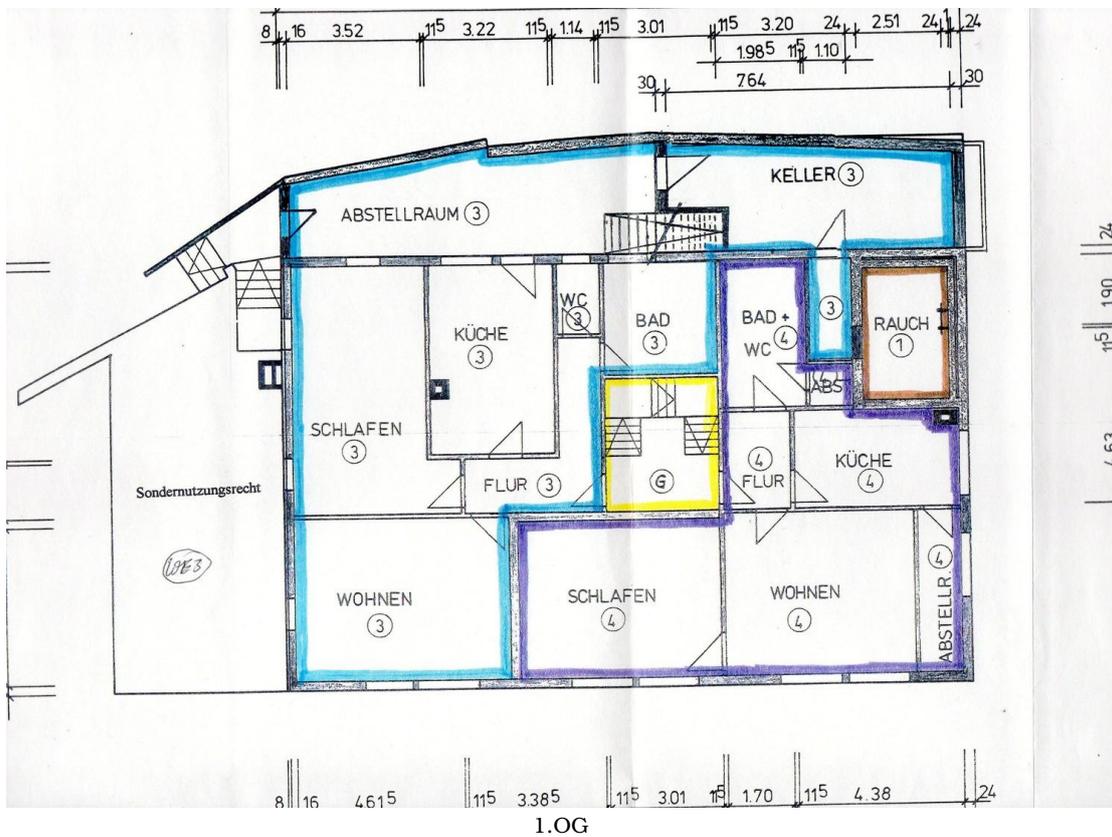
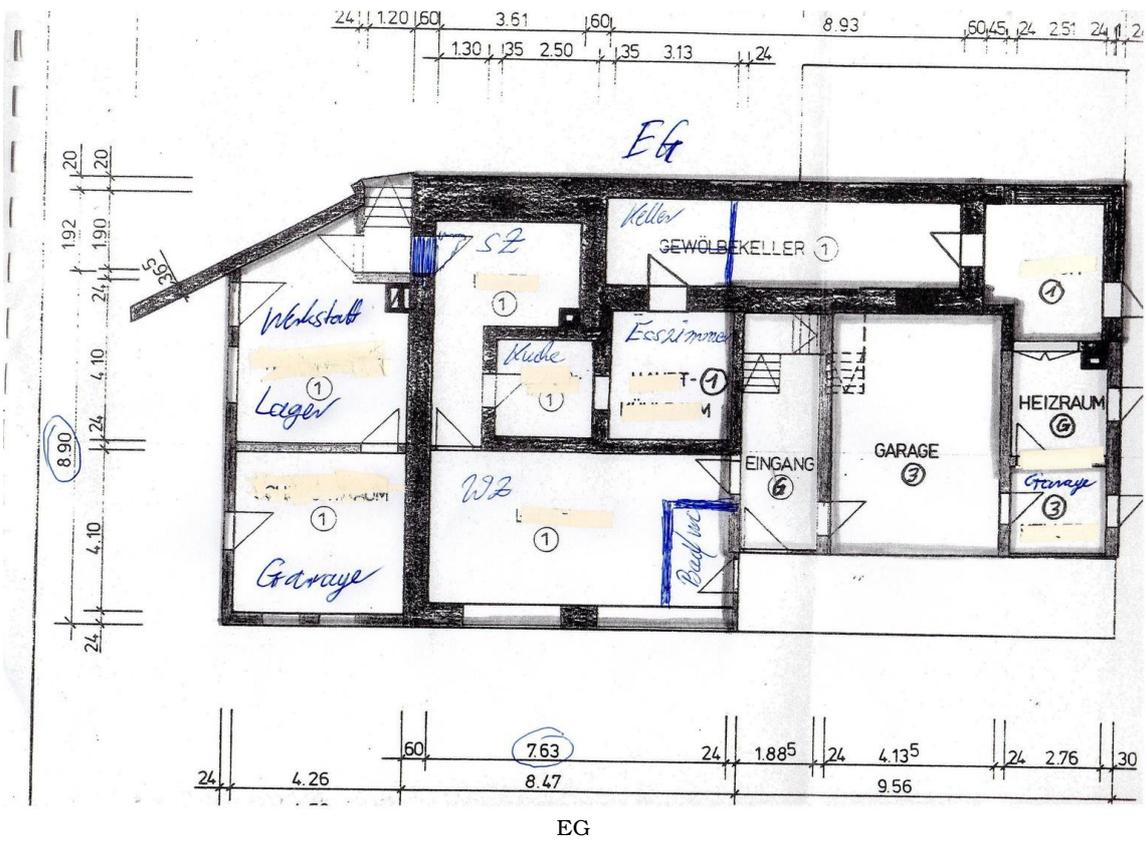


EG Esszimmer



EG Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

