

Exposé

Souterrainwohnung in Bodelshausen

3,4% Nettorendite - 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-310629**

Souterrainwohnung

Verkauf: **214.000 €**

72411 Bodelshausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	321 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 68m² große 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße in Bodelshausen. Diese charmante Wohnung bietet nicht nur eine attraktive Wohnfläche, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit mit einer Nettorendite von 3,4% (Kaufpreis 214.000 €). Die aktuellen Mieter würden gerne in der Wohnung bleiben, sodass Sie direkt von der monatlichen Kaltmiete von 720 € profitieren können.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe und andere Abstellmöglichkeiten bietet. Direkt links befindet sich das separate WC. Geradeaus gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das dank seiner großzügigen Aufteilung Platz für eine gemütliche Essecke bietet. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur abgeschlossenen Küche, zu den beiden Schlafzimmern und zur überdachten Terrasse. Das Badezimmer, das an das größere Schlafzimmer angrenzt, ist mit einer abgesenkten Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die gesamte Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgestattet.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz für Ihr Auto. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Kellerraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Für Besucher gibt es zahlreiche öffentliche Stellplätze in der Nähe.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Weitere wissenswerte Fakten für Ihre Investition:

- Kaltmiete: 720 €
- Warmmiete: 970 €
- Grundsteuer: 115,17 €
- Hausgeld: 321 € inkl. 31 € Rücklage
- Rücklage Haus/Wohnung: 21.120,24 € / 3.928,36 € (31.12.2023)
- Wohnungen im Haus: 5
- Miteigentumsanteil: 186/1000
- Grundstücksgröße: 876 m²
- Das Haus sowie die Wohnung befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, es stehen keine Investitionen an.

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort, damit Sie sich umfassend von dem Objekt überzeugen können. Dafür benötige ich Ihren Namen und Ihre Telefonnummer. Im Anschluss daran werde ich mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen. Sie kaufen diese Einheit direkt vom Eigentümer, ohne Provisionen an Vermittler oder Makler.

Lage

Makrolage: Die Wohnung liegt zentral und bietet eine perfekte Mischung aus Natur, Freizeit und Arbeit. Sie erreichen die umliegenden Städte wie Hechingen (5 Minuten), Mössingen (10 Minuten), Rottenburg (15 Minuten), Balingen (15 Minuten) und Tübingen (25 Minuten) in kurzer Zeit. Stuttgart ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

Mikrolage: Bodelshausen bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten einer gewachsenen Gemeinde und gleichzeitig die Nähe zur Natur. Alles, was Sie im Alltag benötigen, wie Kleinkinderbetreuung, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten, finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

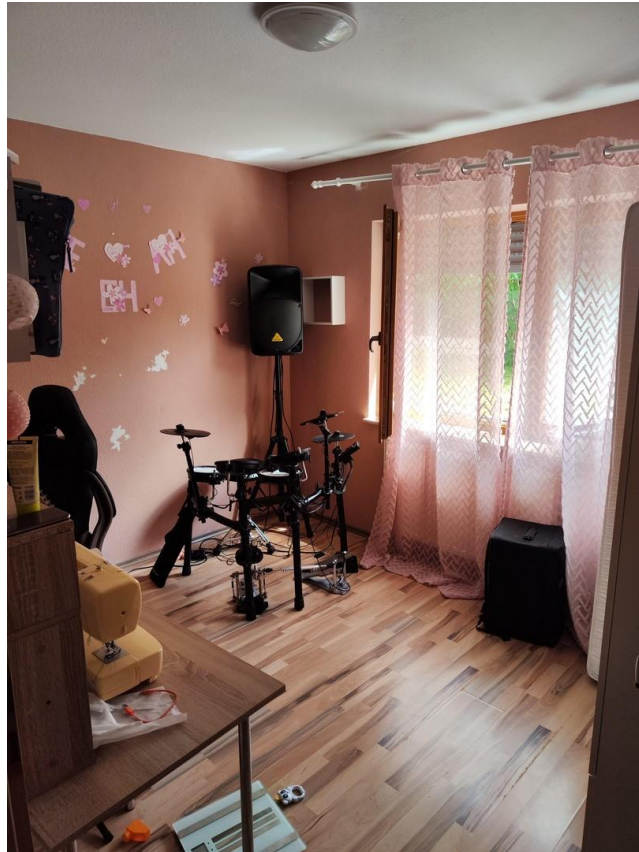
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Bad

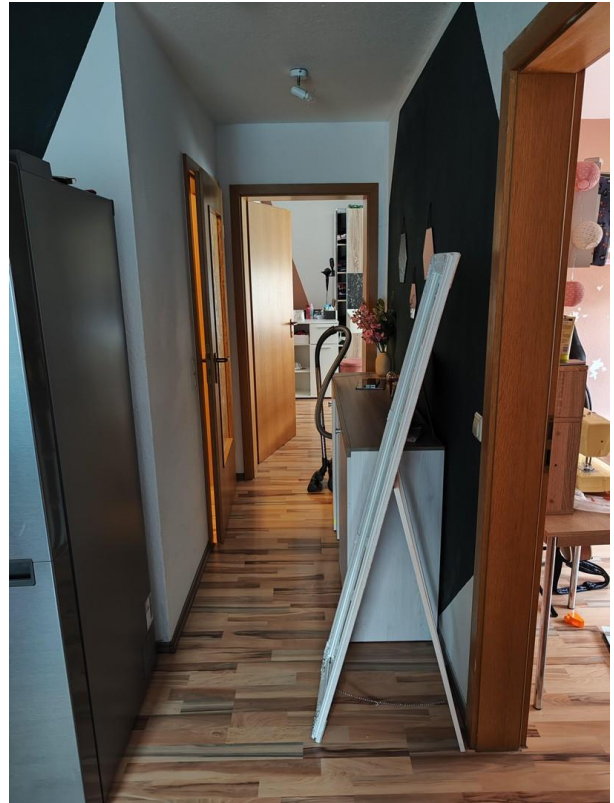


WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Terrasse

Exposé - Galerie



Kellerraum



Waschraum

Exposé - Galerie



Trockenraum



Fahrradabstellfläche

Exposé - Galerie

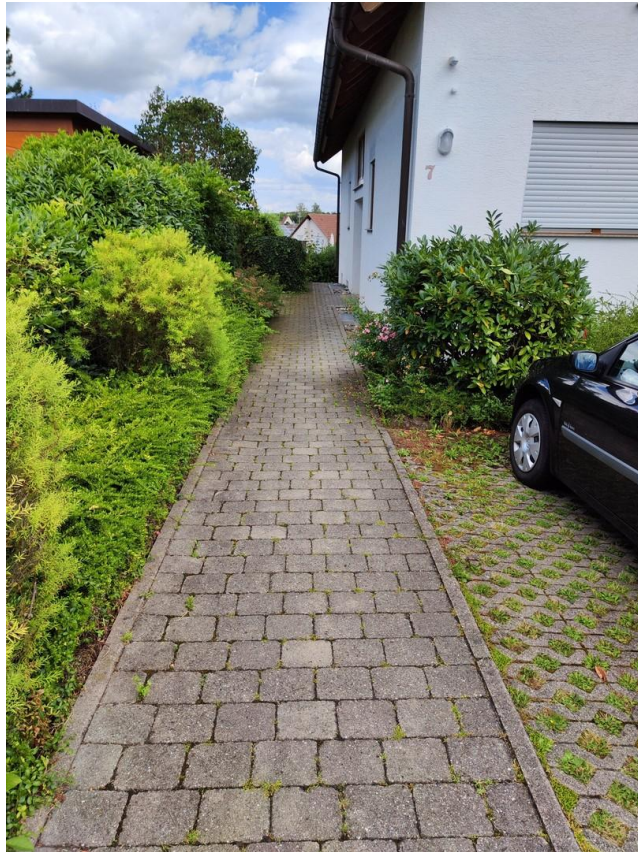


Stellplatz



Haus

Exposé - Galerie



Zuweg



Haustür und Briefkastenanlage

Exposé - Galerie



Müllplatz



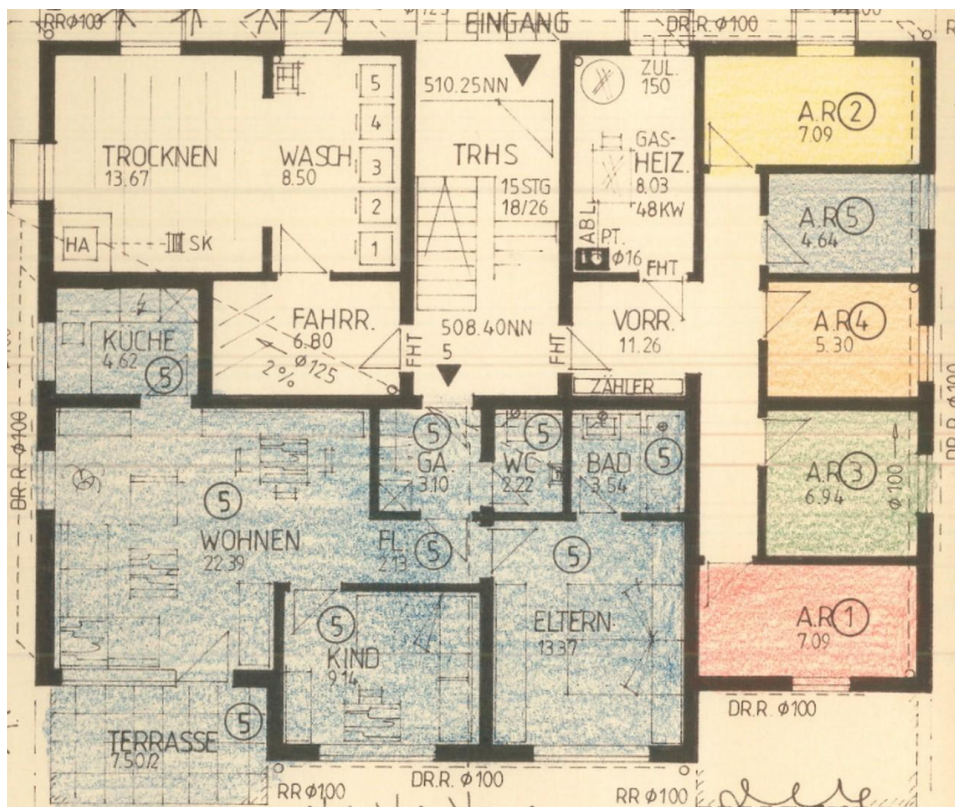
Garten

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss