

Exposé

Erdgeschosswohnung in Weinsberg

1-Zimmer Wohnung in Weinsberg mit 200 € monatlichen Cashflow



Objekt-Nr. OM-312646

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Hockenberger

74189 Weinsberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	201 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Eingangsbereich der Wohnung betreten Sie einen Flur gehen rechts ins Bad und geradeaus in das große Wohn- und Schlafzimmer.

Der 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. Ebenso gelangt man hier auf die kleine Terrasse.

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

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

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

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

Ebenfalls gib es einen Stellplatz für das Auto des Mieters.

Aktuell für 620 € vermietet und dies steigt durch einen Staffelmietvertrag in 2027 auf 720 €.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Steuervorteil! Wir haben hier bereits ein Gutachten für eine Restnutzungsdauer, sodass Sie hier 4% jährlich abschreiben können.

Mit einem Antrag auf Lohnsteuerermäßigung können Sie Lohnsteuer-Freibeträge bei den elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmalen (ELStAM) eintragen lassen, sodass der Arbeitgeber monatlich weniger Lohnsteuer einbehält.

Bei 4% Abschreibung und einem Gebäudeanteil von 85% des Kaufpreises, in Höhe von 165.000 €, können Sie somit jährlich 5.610 € abschreiben.

☺ monatliche Abschreibung: 467 € können somit direkt in der Lohnsteuerkarte eingetragen werden und führen zu etwa 196 € mehr monatlicher Nettoauszahlung*

*Annahme: Steuersatz 42%

Lage

Die Stadt Weinsberg ist mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern aufgrund ihrer Lage direkt am Autobahnkreuz Weinsberg, an den Schnittstellen der Autobahnen A81 und A6 auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.

Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten einschließlich Gymnasium, die Städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab.

Weinsberg gilt aber auch als kundenorientierte Einkaufsstadt mit vielseitigem Angebot und schönem Ambiente. Über 1100 Parkplätze im Stadtbereich ermöglichen ein unbeschwertes Einkaufserlebnis. Parken ist in Weinsberg übrigens überall gebührenfrei, auch in den öffentlichen Tiefgaragen.

Aber auch für Stadtbahnbenutzer sind die Innenstadt und die zentrale Lage des Bahnhofs sehr gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

