

Exposé

Maisonette in Aach

Gemütliche 3 Zimmer Wohnung in Aach zu verkaufen (Studenten/Single/Pärchen)



Objekt-Nr. OM-320407

Maisonette

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Löffler

Singener Str. 10
78267 Aach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung:

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf etwa 69 m² eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Studenten, aber auch für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie suchen. Die Wohnung ist aktuell für 520 € Kaltmiete pro Monat vermietet und wird zum 01.05.2025 frei, sodass sie entweder selbst bezogen oder weiterhin vermietet werden kann.

Erdgeschoss:

Flur: Der Eingangsbereich führt in einen kleinen Flur, der als zentraler Raum dient.

Kinderzimmer/Büro (ca. 8 m²): Dieser Raum lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen.

Bad (ca. 7 m²): Ein funktionales Badezimmer mit den notwendigen Anschlüssen.

Vorraum/Lagermöglichkeit: Hier finden Gegenstände des täglichen Bedarfs Platz, ideal für Holzlagerung oder andere Utensilien.

Naturkeller: Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche, eignet sich jedoch nicht zur Lagerung empfindlicher Gegenstände.

1. Stockwerk:

Schlafzimmer (ca. 10 m²): Ein ruhiges und gemütliches Schlafzimmer für erholsame Nächte.

Offener Wohn-/Koch-/Essbereich (ca. 33 m²): Der großzügige offene Raum vereint Wohn-, Koch- und Essbereich und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.

WC: Ein WC auf dieser Etage erhöht den Komfort der Wohnung.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wohnung wird teilweise durch Infrarotheizungen beheizt, die eine angenehme, gleichmäßige Wärme bieten. Zusätzlich sorgt ein Schwedenofen im 1. Stockwerk für wohlige Wärme an kühleren Tagen und heizt das gesamte obere Stockwerk. Das Warmwasser wird durch Boiler (elektrisch betrieben) aufbereitet.

Sonstiges

Balkon: Leider ist kein Balkon vorhanden, jedoch bietet die Wohnung mit ihrer praktischen Raumaufteilung und behaglichen Atmosphäre einen hohen Wohnkomfort.

Nachbarschaft: Die Nachbarschaft zeichnet sich durch Ruhe und ein angenehmes, familiäres Umfeld aus.

Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Netto-Markt für die täglichen Einkäufe. Eine Bushaltestelle ist in nur 2 Gehminuten erreichbar. Für Familien gibt es Kindergarten, Grundschule und eine gute medizinische Versorgung vor Ort.

Vermietung und Verfügbarkeit

Die Wohnung ist derzeit für 520 € Kaltmiete pro Monat vermietet und wird zum 01.05.2025 frei. Dies macht die Immobilie besonders interessant für Eigennutzer, aber auch Kapitalanleger, die eine renditestarke Wohnung suchen.

Besichtigung:

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Kontaktieren Sie mich gerne, um einen Termin zu vereinbaren und sich von der Wohnung vor Ort zu überzeugen.

Fazit

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Aach bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine gut vermietete Immobilie mit stabilem Einkommenspotenzial suchen. Aber auch für Singles, Paare oder Studenten, die ein gemütliches Zuhause in einer ländlichen Lage und trotzdem nicht weit von Städten wie Singen oder Konstanz suchen, ist diese Wohnung ideal. Mit einer guten Ausstattung, einer praktischen Raumaufteilung und einer angenehmen Nachbarschaft ist diese Immobilie eine attraktive Option sowohl zur Selbstnutzung als auch als langfristige Kapitalanlage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Diese charmante Wohnung befindet sich in Aach, einem idyllischen Städtchen im oberen Hegau, das für seine hohe Lebensqualität und attraktive Lage bekannt ist. Aach bietet eine ruhige, aber dennoch sehr gut angebundene Wohnlage – ideal für alle, die eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit von städtischen Zentren suchen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Der Golfplatz in Langenstein liegt nur 4 km entfernt, der Bodensee ist in nur 14 km erreichbar und bietet zahlreiche Wassersportmöglichkeiten. Die Städte Singen und Konstanz sind ebenfalls schnell erreichbar, während der Autobahnanschluss in Engen (4 km) Pendlern entgegenkommt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	355,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



2) Flur EG

Exposé - Galerie



3) Zimmer EG Ansicht 1

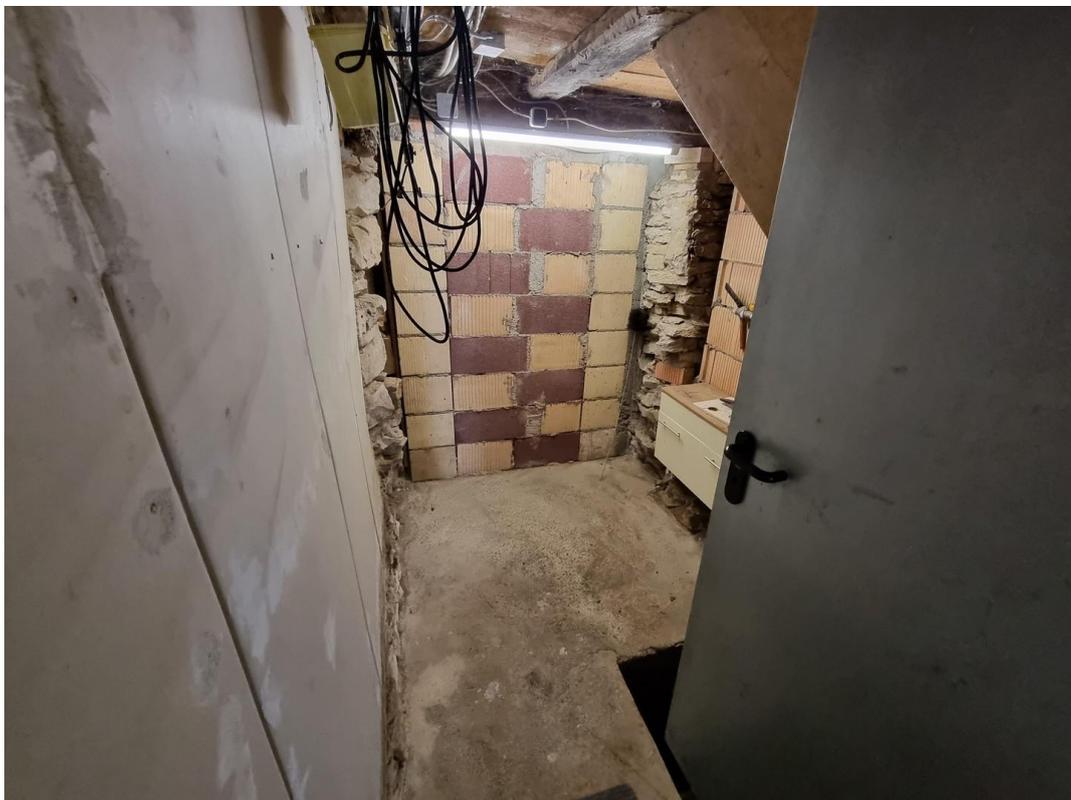


4) Zimmer EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



5) Badezimmer



6) Vorraum zum Naturkeller EG

Exposé - Galerie



7) Flur OG



8) Koch- und Essbereich OG

Exposé - Galerie



9) Wohnbereich m. Schwedenofen



10) Wohnbereich m. Schwedenofen

Exposé - Galerie



11)Wohnbereich m. Schwedenofen



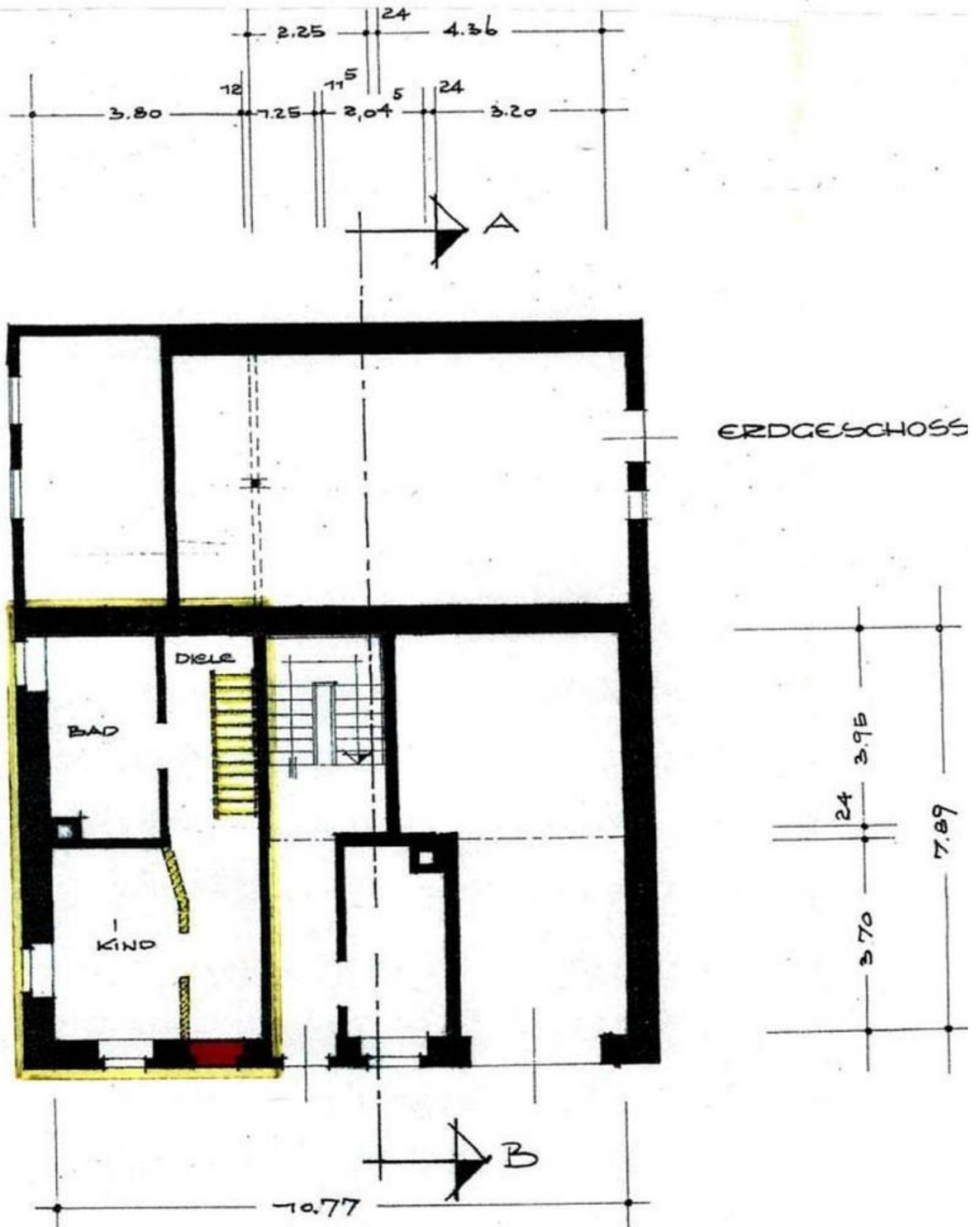
12)Wohnbereich m. Schwedenofen

Exposé - Galerie



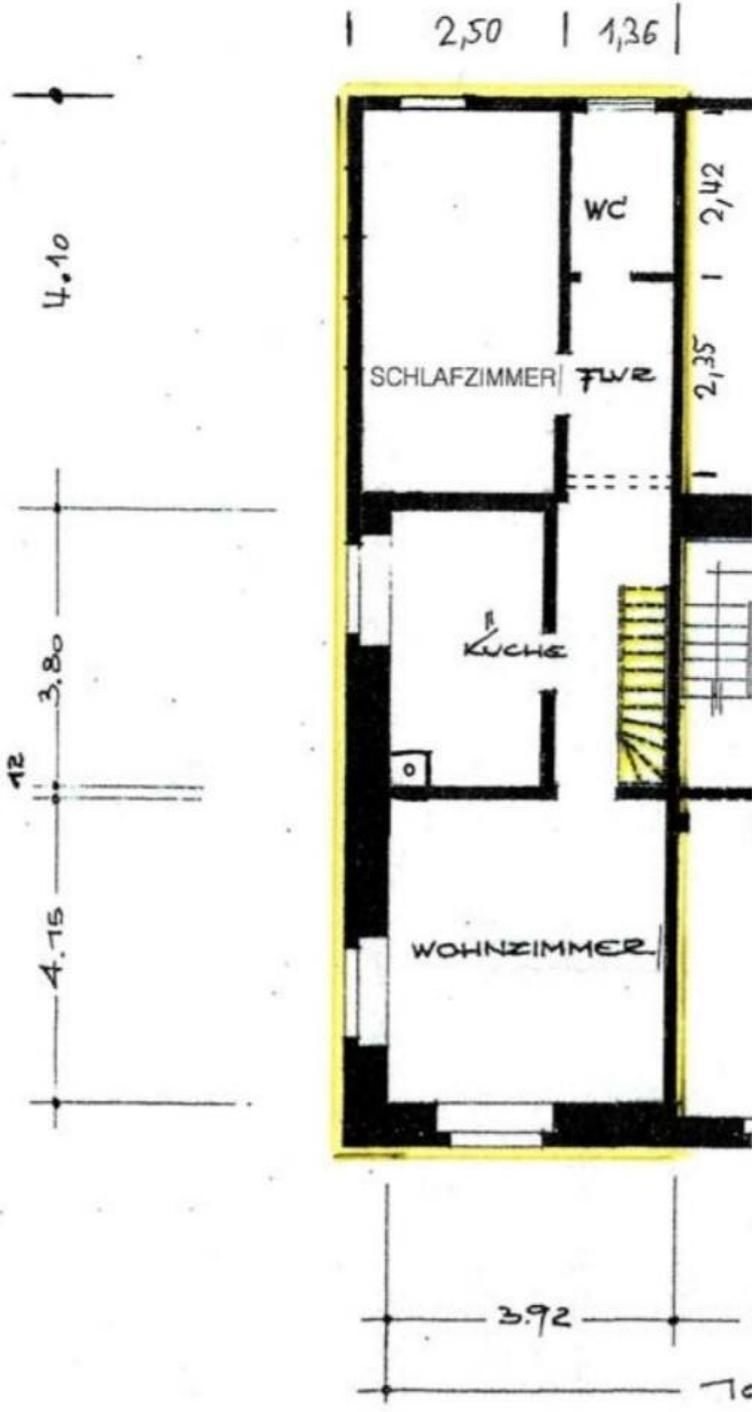
13) WC OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG