

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dietenheim

Kapitalanleger aufgepasst! Vermietetes, kernsaniertes 3-Fam. Haus in Dietenheim



Objekt-Nr. OM-324100

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **738.000 €**

89165 Dietenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	666,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses klassische Dreifamilienhaus besticht durch die ruhige, grüne Lage und den sonnigen Garten, in dem viel Potenzial versteckt ist. Das im Jahre 1961 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde 2021 kernsaniert und das Dachgeschoss neu ausgebaut. Auf dem Grundstück befindet sich ein Werkstattschuppen mit ca. 20 qm und eine Einzelgarage. Alle Einheiten sind derzeit attraktiv vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beläuft sich auf 24.000,00 EUR p.a.

Die sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im EG (67qm) sowie OG (67qm) sind schnittgleich und verfügen über eine zeitlose Raumgestaltung mit einer Küche, einem klassisch gestalteten Wohnzimmer mit Ausgang zum Südbalkon, 2 Schlafzimmer, 1 Speisekammer oder auch als Garderobe nutzbar.

Das Tageslichtbad ist mit zeitlosen Fliesen schick ausgestattet und bietet Ihnen eine Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken mit Unterschrank.

Die neu gestaltete 2,5 Zimmer Dachgeschosswohnung (52qm) hebt sich durch die moderne offene Aufteilung des Wohn-Essbereiches ab. Unmittelbar befindet sich das Schlafzimmer mit einem Nischenraum. Angrenzend ist das Bad mit hellgrauen Bodenfliesen, Toilette, Regendusche und einem Milchglasfenster.

Zu jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit ca. 12 qm zugeordnet. Alle Wohnungen verfügen über einen separaten Strom- und Wasserzähler. Vorausschauend wären für die E-Mobilität 3 Anschlüsse möglich.

Die Waschmaschinen und Trockner aller Mieter finden sich im Keller, sodass keine Geräuschkulisse in den Wohnungen entstehen. Zusätzlich ist ein Fahrradkeller für die Gemeinschaft über einen Nebenausgang vorhanden.

Perfekt für Kapitalanleger, da dieses kernsanierte 3-Familienhaus technisch und energetisch auf dem neuesten Stand ist. Die modernen Standards sorgen für niedrige Nebenkosten und machen das Objekt zu einer attraktiven und zukunftssicheren Investition, bei der zukünftig nichts renoviert werden muss.

Ausstattung

Im Jahr 2021 wurde das 3-Familienhaus komplett wie folgt saniert:

- # Zentrale Gas-Heizung Buderus 24kW Gas-Brennwertherme
- # Elektroinstallation
- # Frisch- und Abwasserinstallation
- # Neue Heizkörper
- # Neue Zargen und Türen
- # LAN-Anschluss in allen Schlafräumen
- # Neue Badewanne, Toilette, Waschbecken mit Unterschrank, Armaturen, Fliesen
- # In allen 3 Parteien sind LED-Deckenfluter integriert
- # Laminat ist neu verlegt
- # Die Wände sind neu mit einem Strukturputz verarbeitet
- # Entkalkungsanlage
- # digitale Gegensprechanlage
- # 3-Fachverglaste Fenster im DG
- # 3-Fachverglaste Fenster im Keller

- # Nebeneingangstür
- # Dachdämmung
- # teilweise Dämmung der Fassade
- # Fassadenanstrich
- # Dacheindeckung
- # teilweise neue Blecheindeckungen
- # Leitungen für eine Solaranlage vorhanden
- # 2-Fachverglaste Fenster mit Rollläden im EG und DG 2010

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Dietenheim liegt auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen bzw. den Regionen Schwäbischer Alb und Allgäu an der Iller. Die nette Stadt Dietenheim mit ihren 6700 Einwohnern verfügt über den idyllisch gelegenen Badesee mit Kiosk und einem Spielplatz. Dieser Juwel für Sommerfrischler und Erholungssuchende liegt in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Genauso wie der Herrenweiher-Park in Regglisweiler oder die herrliche Landschaft entlang der Iller. Dazu lockt das Freizeitbad „Nautilla“ in Illertissen.

Einkaufsmöglichkeiten sind am südlichen Ortsende mit REWE-Markt und am nördlichen Ortstrand mit Edeka gegeben. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken sind fußläufig gut erreichbar.

3 Kindergärten, Grund- und Hauptschule verbunden mit Werkrealschule sind im Ort vorhanden. Die weiterführenden Schulen sind mit ca. 2 Km Entfernung im Nachbarort Illertissen.

Auch weiter entfernte Ziele sind durch die hervorragende Infrastruktur gut erreichbar. So befindet sich die nächste Bushaltestelle ca. 300 Meter entfernt. Für Berufspendler eignet sich die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Illertissen (A7), die nur wenige Kilometer entfernt ist. Die nahegelegene Bahnstation in Illertissen ist ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Dachausbau



Wohnbereich DG 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich DG 2



Wohnbereich DG 3

Exposé - Galerie



Küche DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG 1



Bad DG 2

Exposé - Galerie



Wohnen EG u. OG



Wohnen EG u. OG

Exposé - Galerie



Küche EG u. OG

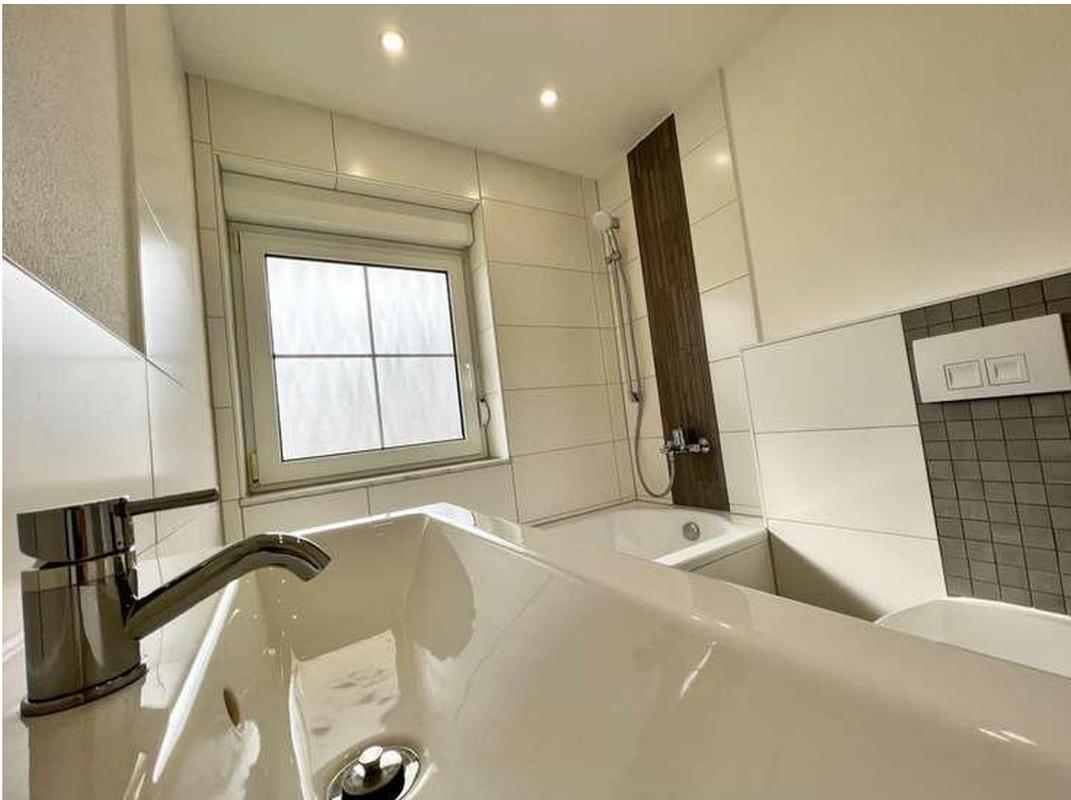


Küche EG u. OG

Exposé - Galerie



Bad EG u. OG



Bad EG u. OG

Exposé - Galerie



Bad EG u. OG

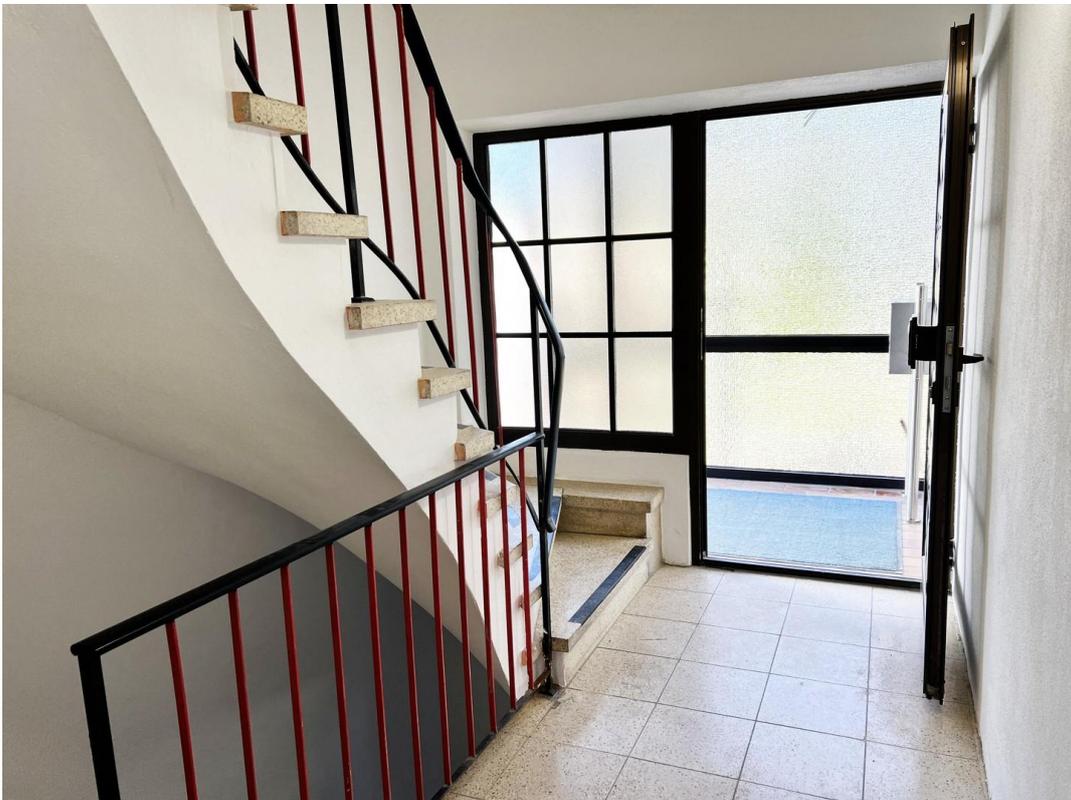


Schlafen EG u. OG

Exposé - Galerie



Schlafen EG u. OG



Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kind EG u. OG

Exposé - Galerie



Ansicht



Geräteschuppen

Exposé - Galerie

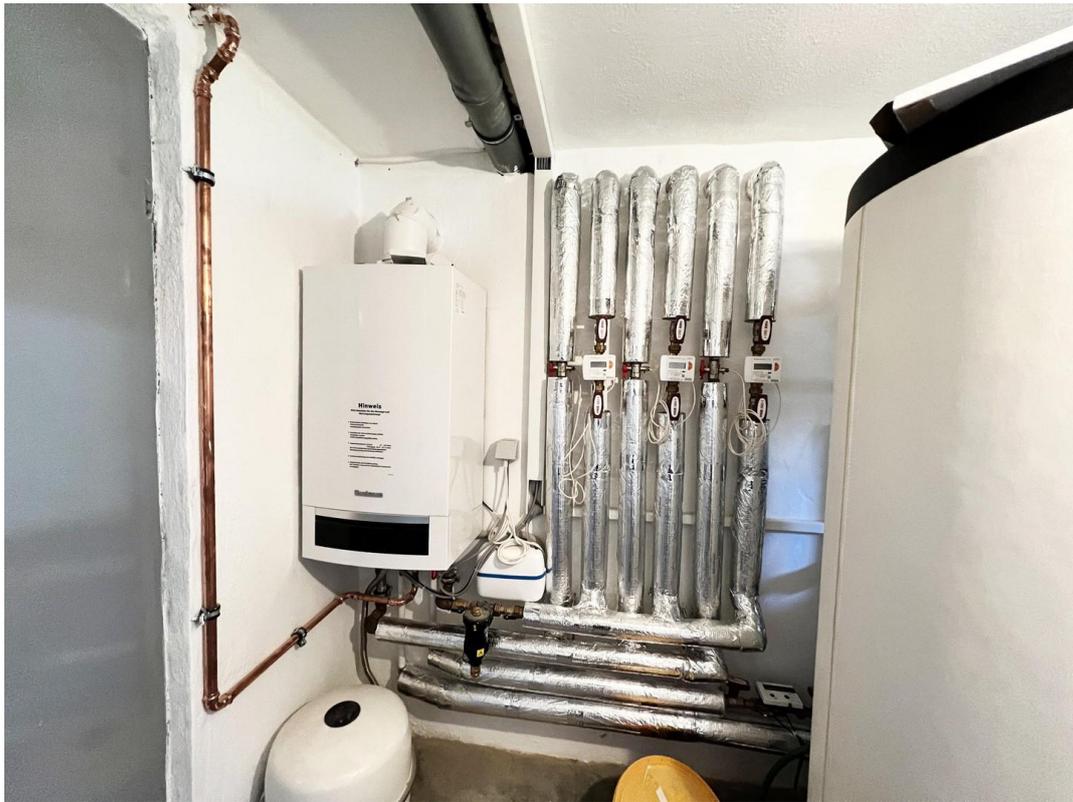


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Heizung

Exposé - Grundrisse



Wohnung

Grundriss EG

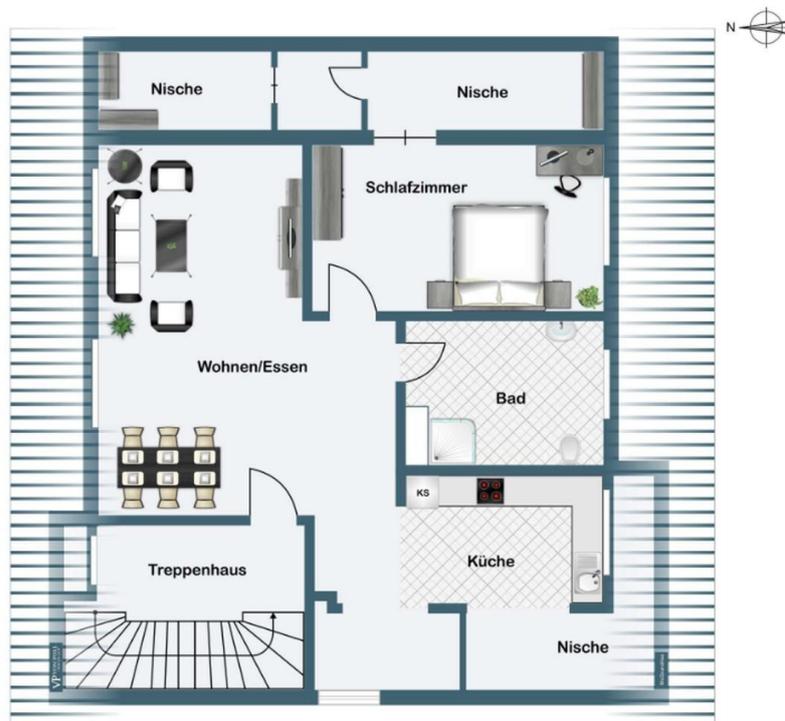
Exposé - Grundrisse



Wohnung

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG