

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Vöhrenbach

**\*OHNE PROVISION\* MFH inkl. 6x Einheiten, 6x Garagen/  
Stellpl., Ausbaupotenzial & ca. 11% Rendite**



Objekt-Nr. OM-329362

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

Friedrichstraße 4  
78147 Vöhrenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	512,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	12
Etagen	5	Badezimmer	6
Zimmer	19,00	Garagen	3
Wohnfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Anlage!

- Vielfältige Möglichkeiten: Eigennutzung oder Kapitalanlage inkl. Ausbaupotenzial; optimal für Handwerker, um das gesamte Potenzial auszuschöpfen!

Diese überaus großzügige und modernisierte Mehrfamilienhaus (Ursprungs-Bj. 1823) befindet sich in gemütlicher & verkehrsberuhigter Lage und bietet Ihnen eine reine Wohnfläche aller insgesamt sechs Wohneinheiten i.H.v. 657,00m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 3 Etagen: 19 Zimmer, 6x Badezimmer (6x Duschen, 2x Wannen), 6x Integriertes/Separates WC, 6x Küche, Teilunterkellerung inkl. Kellerabteile mit Lagerkapazitäten, Heizraum sowie einen weitläufigen Dachboden inkl. Dachspeicher für jede Wohneinheit und großartigen Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 512m<sup>2</sup> großen Baugrundstück.

Die Immobilie, bestehend aus den insgesamt sechs einzelnen Wohneinheiten (keine bewohnt und leerstehend) sowie zugehörig drei Stellplätze/drei Einzelgaragen (siehe Aufteilungsplan), wird derzeit durch den alleinigen Hauseigentümer verwaltet und technisch vollumfänglich versorgt.

Somit bietet Ihnen der aktuelle Stand über die Verwaltung die Möglichkeit, das Objekt weiterhin selbstständig zu betreuen oder die Verwaltung abzugeben.

Das Mehrfamilienhaus wird entsprechend den Aufteilungsplänen, wie in vorliegendem Inserat ersichtlich, mit den insgesamt 6x Stellplätzen/Einzelgaragen, vermarktet.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, mit den vorliegenden Aufteilungsplänen (aus 2025), einzelne Wohneinheiten inkl. Sondereigentum in sich abschließen zu lassen!

Ebenfalls besteht innerhalb des Dachgeschosses ein enormes Ausbaupotenzial, um zukünftig zwei weitere Wohneinheiten zu integrieren.

Übersicht Wohneinheiten:

- EG: 3-Zi.-Wohnung EG rechts / 2-Zi.-Wohnung EG links
- 1. OG: 3-Zi.-Wohnung 1. OG rechts / 4-Zi.-Wohnung 1. OG links
- 2. OG: 4-Zi.-Wohnung 2. OG rechts / 3-Zi.-Wohnung 2. OG links

Die Räumlichkeiten der Küche wurden mit reichlich Platz versehen, jede Wohneinheit verfügt über eine separate Küche.

Die insgesamt sechs modernen Badezimmer (zzgl. WC) wurden teilweise mit neuen Duschen & reichlich Platz versehen.

Das Mehrfamilienhaus wurde mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, welche freundliche Atmosphäre schaffen.

Modernisierungen (Jahre: 2000 bis 2025):

- Elektroinstallationen von ca. 2000
- Kunststofffenster von ca. 2000
- Zentralheizung (Gas-Therme) von 2012
- Erneuerung Leitungsstränge von 2012
- Sanitäreinrichtungen teilweise von ca. 2020
- Innenausbaumaßnahmen teilweise von 2024/2025
- Vollwertige Dämmung d. Dachs von 2012

- Oberputz Außenfassade von 2015

Fiktives Bj. aufgrund Modernisierungen: 1979

Eine möglich erzielende Kaltmiete der gesamten sechs Wohneinheiten beläuft sich laut Auskunft der Preisentwicklung von Ohne-Makler.de auf eine Summe i.H.v. 5585,00 EUR (8,50 EUR pro m<sup>2</sup>) + 240,00 EUR für die 3x Außenstellplätze (jeweils 30,00 EUR) / 3x Einzelgaragen (jeweils 50,00 EUR) zzgl. Nebenkosten.

Bei vorliegendem Kaufpreis entspricht dies einer Mietrendite von 11,2%.

(5585,00 EUR x 12 Monate / 599.900 EUR).

Das Mehrfamilienhaus besticht durch dessen großartige Mietrendite sowie die weitläufige Wohnfläche!

Der Verkaufspreis des Mehrfamilienhauses beläuft sich insgesamt auf 599.900 EUR - Verhandlungsbasis.

\*Aufgrund des langen Leerstandes der einzelnen Einheiten, wurden diese vereinzelt in der Vergangenheit nicht mehr sonderlich gepflegt, deshalb wird die Immobilie mit ausstehenden, kleineren Renovierungsmaßnahmen vermarktet!

\*Die Immobilie wird Ihnen in teilweise modernisiertem/teilsaniertem, leerstehendem sowie unbewohntem Zustand übergeben.

\*Bei dem MFH handelt es sich nicht um Denkmalschutz!

\*Nicht alle Räumlichkeiten wurden fotografisch festgehalten.

## **Ausstattung**

Das Mehrfamilienhaus lässt sich in folgende Etagen / Wohneinheiten unterteilen:

Wohneinheiten Erdgeschoss:

3-Zi.-Wohnung EG rechts:

- Flur/Diele
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer (Dusche/Wanne/WC)

2-Zi.-Wohnung EG links:

- Vorraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer (Dusche/WC)

Wohneinheiten 1. Obergeschoss:

3-Zi.-Wohnung 1. OG rechts:

- Flur/Diele
- Küche

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer (Dusche/Wanne/WC)

4-Zi.-Wohnung 1. OG links:

- Flur/Diele
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Badezimmer (Dusche)
- Separates WC

Wohneinheiten 2. Obergeschoss:

4-Zi.-Wohnung 2. OG rechts:

- Flur/Diele
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Badezimmer (Dusche)
- Separates WC

3-Zi.-Wohnung 2. OG links:

- Flur/Diele
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer (Dusche)
- Separates WC

Grundrisse & Aufteilungspläne siehe PDF-Datei im Anhang - wird nachgereicht!

---

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine großzügige Teilunterkellerung, in welcher mehrere Kellerabteile für die aufgeführten Wohneinheiten untergebracht wurden.

Hierbei handelt es sich um weitere Kapazitäten zu Lagerungszwecken.



Innerhalb des Mehrfamilienhauses wurden jeder Wohneinheit jeweils ein Dachspeicher (abschließbar und abgetrennt) zugeordnet, welche über großzügigen Stauraum verfügen.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Wohneinheiten, wovon jede Wohneinheit entweder über einen Außenstellplatz oder Einzelgarage gemäß Aufteilungsplan verfügt.

Insgesamt verfügt das Objekt über 3x Außenstellplätze & 3x Einzelgaragen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

---

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Vöhrenbach ist eine idyllische Kleinstadt im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg. Eingebettet in die beeindruckende Natur des Schwarzwalds liegt die Stadt im Bregtal, einem der Quellgebiete der Donau, und ist geprägt von Wäldern, Hügeln und klarer Bergluft. Mit etwa 4.000 Einwohnern bietet Vöhrenbach eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und traditionsreicher Kultur.

### Geographische Lage

Vöhrenbach liegt im südwestlichen Schwarzwald, etwa 25 Kilometer von Villingen-Schwenningen, 15 Kilometer von Furtwangen und 40 Kilometer von Freiburg im Breisgau entfernt. Mit einer Höhenlage zwischen 750 und 1.000 Metern über dem Meeresspiegel bietet die Stadt eine beeindruckende Aussicht und ein gesundes Klima. Die Breg, ein Donauquellfluss, durchzieht den Ort und prägt dessen Landschaft.

### Verkehrsanbindung

Die Stadt ist über die Landesstraßen L172 und L180 gut erreichbar. Überregionale Verbindungen gewährleisten die Bundesstraße B500 sowie die Autobahn A81. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verbinden Vöhrenbach mit den umliegenden Städten. Der nächste Bahnhof befindet sich in Villingen-Schwenningen und bietet Zugang zu regionalen und überregionalen Bahnstrecken.

### Infrastruktur

#### Bildung und Betreuung

Vöhrenbach verfügt über eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie Kindergärten. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen befinden sich in Furtwangen und Villingen-Schwenningen.

#### Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Grundversorgung wird durch Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Fachgeschäfte sichergestellt. Wochenmärkte und regionale Hofläden ergänzen das Angebot mit frischen Produkten.

#### Gesundheit

Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken decken die Gesundheitsversorgung vor Ort ab. Spezialisierte medizinische Leistungen sind in den Nachbarstädten verfügbar.

## Kulturelle Angebote

Historische Bauwerke wie die Linachtalsperre und die Pfarrkirche St. Martin erzählen von der langen Geschichte des Ortes. Das Heimatmuseum bietet Einblicke in die Traditionen der Flößerei und Holzverarbeitung. Kulturelle Veranstaltungen wie das Stadtfest oder der Weihnachtsmarkt runden das Angebot ab.

## Wirtschaft

Vöhrenbach ist wirtschaftlich durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt, die in den Bereichen Handwerk, Holzverarbeitung und Landwirtschaft tätig sind. Der Tourismus spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, da die Region Besucher mit ihrer natürlichen Schönheit und historischen Sehenswürdigkeiten anzieht. Projekte im Bereich erneuerbarer Energien, wie die Nutzung der Linachtalsperre, fördern zudem die nachhaltige Entwicklung der Stadt.

## Zukunftsperspektiven

Vöhrenbach setzt auf nachhaltige Entwicklung und die Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe. Herausforderungen wie der demografische Wandel werden durch Initiativen zur Stärkung von Tourismus, Infrastruktur und Familienfreundlichkeit adressiert. Die enge Anbindung an Hochschulen in der Region, wie die Hochschule Furtwangen, bietet Potenzial für Innovation und Wachstum.

## Zusammenfassung

Vöhrenbach ist ein malerischer Ort, der durch seine naturnahe Lage, seine reiche Geschichte und seinen starken Gemeinschaftssinn besticht. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit moderaten Wohnkosten, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Grundversorgung. Sie verbindet Tradition mit moderner Entwicklung und ist ein idealer Wohn- und Erholungsort im Schwarzwald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Übersichtsaufnahme



# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Übersichtsaufnahme



# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Flur 2.OG rechts

# Exposé - Galerie



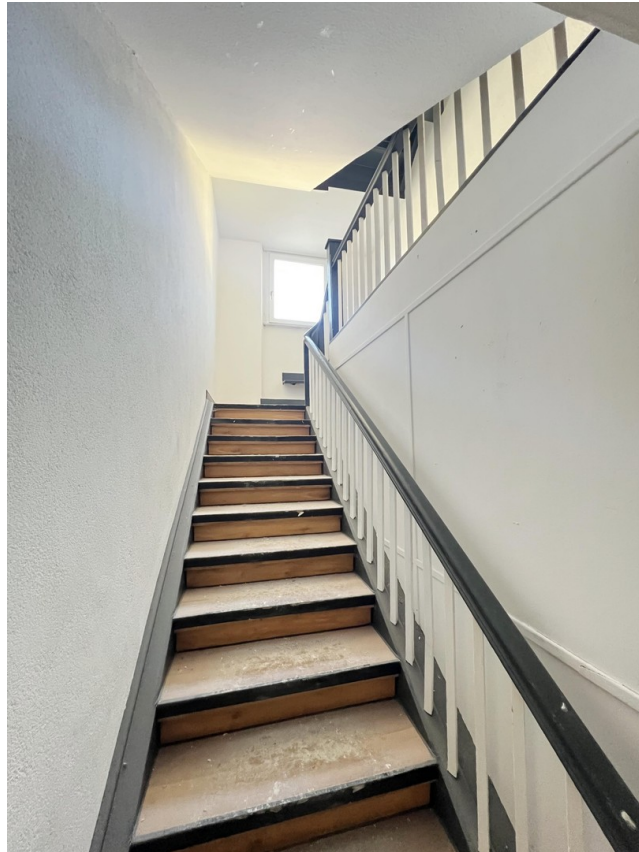
Flur 2.OG links



Flur EG links



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang OG



Treppenhaus OG



# Exposé - Galerie



Küche OG rechts



Küche EG rechts

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2.OG links



Badezimmer 2.OG rechts



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG links



WC 2.OG rechts



WC 2.OG links

# Exposé - Galerie



WC 2.OG rechts



Esszimmer 2.OG links



# Exposé - Galerie



Esszimmer 2.OG rechts



Esszimmer OG links

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG rechts



Wohnzimmer OG links



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG rechts



Wohnzimmer 2.OG rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2.OG links



Kinderzimmer 2.OG links



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2.OG rechts



Kinderzimmer OG links

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG links



Kinderzimmer OG rechts



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.OG links



Schlafzimmer OG rechts

# Exposé - Galerie



Ankleide 2.OG links



Abstellraum EG links



Separater Heizraum



# Exposé - Galerie



Zugang DG



Zugang DG



# Exposé - Galerie



Zugang DG



Dachboden



# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachspeicher

# Exposé - Galerie



Dachspeicher



Kellerabgang



# Exposé - Galerie



Kellerabteile



Garage

# Exposé - Grundrisse

## Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt und nicht vermaßter Pläne kann keine Überprüfung der Wohnfläche gemäß WoFIV erfolgen. Ich habe nur die Wohnflächenangaben aus den mir vorliegenden Plänen entnommen.

<u>Wohnung Erdgeschoss rechts</u>	<u>Nettofläche</u>	<u>Wohnung Erdgeschoss links</u>	<u>Nettofläche</u>
Flur	10,90 m <sup>2</sup>	Küche	10,03 m <sup>2</sup>
Küche	14,41 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	19,09 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	26,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	25,39 m <sup>2</sup>	Vorraum	4,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	33,70 m <sup>2</sup>	Dusche / WC	2,93 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	2,35 m <sup>2</sup>	Waschmaschine	1,66 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>105,84 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>75,97 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>	<b>106,00 m<sup>2</sup></b>	<b>gerundet</b>	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>

<u>Wohnung 1.Obergeschoss rechts</u>	<u>Nettofläche</u>	<u>Wohnung 1.Obergeschoss links</u>	<u>Nettofläche</u>
Flur	16,18 m <sup>2</sup>	Flur	11,38 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>	WC	1,76 m <sup>2</sup>
Küche / Bad	18,62 m <sup>2</sup>	Bad	3,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,91 m <sup>2</sup>	Küche	16,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	28,43 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	20,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	28,04 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	27,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>113,76 m<sup>2</sup></b>	Zimmer 3	27,90 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>	Zimmer 4	23,68 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche</b>	<b>132,60 m<sup>2</sup></b>
		<b>gerundet</b>	<b>133,00 m<sup>2</sup></b>

<u>Wohnung 2.Obergeschoss rechts</u>	<u>Nettofläche</u>	<u>Wohnung 2.Obergeschoss links</u>	<u>Nettofläche</u>
Flur	15,72 m <sup>2</sup>	Flur	12,08 m <sup>2</sup>
WC	1,47 m <sup>2</sup>	WC	1,23 m <sup>2</sup>
Küche	15,30 m <sup>2</sup>	Bad	3,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,13 m <sup>2</sup>	Küche	13,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	28,61 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	16,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	25,32 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	27,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	23,33 m <sup>2</sup>	Zimmer 3	27,37 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>126,88 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>101,34 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>	<b>127,00 m<sup>2</sup></b>	<b>gerundet</b>	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche 657,00 m<sup>2</sup>**

Bis auf die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts decken sich die Wohnflächen mit den Unterlagen zur Baubeschreibung. Diese Wohnung wurde mit gerundet 131 m<sup>2</sup> angegeben.

Es ist unbekannt, ob die in den Plänen ausgewiesenen Wohnflächen sowie den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

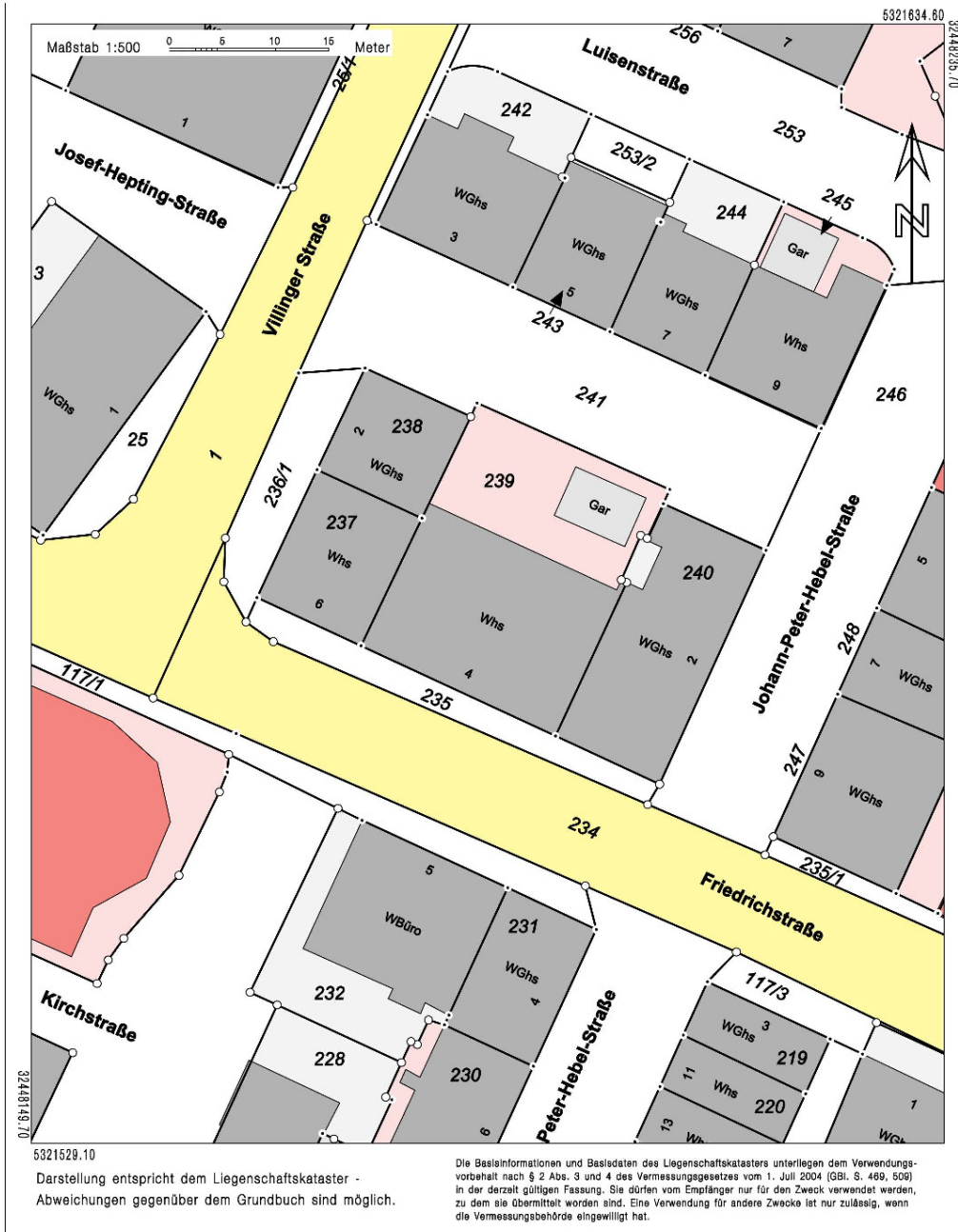


# Exposé - Grundrisse

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>
<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</b> <b>Vermessungsbehörde</b>	<b>Liegenschaftskarte 1 : 500</b>
Humboldtstraße 11 78166 Donaueschingen	Erstellt am 14.10.2024

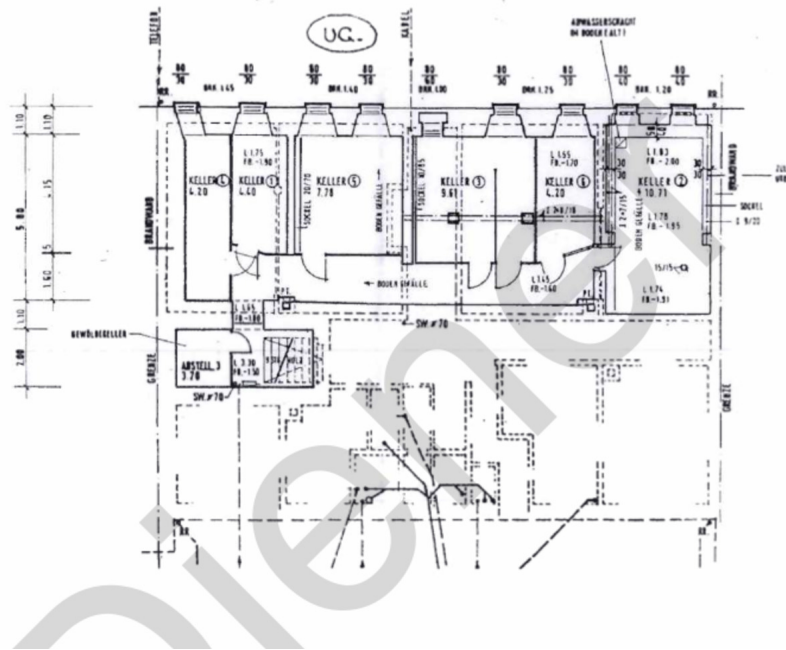
Flurstück: 239  
Flur: 1  
Gemarkung: Vöhrenbach

Gemeinde: Vöhrenbach  
Kreis: Schwarzwald-Baar-Kreis  
Regierungsbezirk: Freiburg



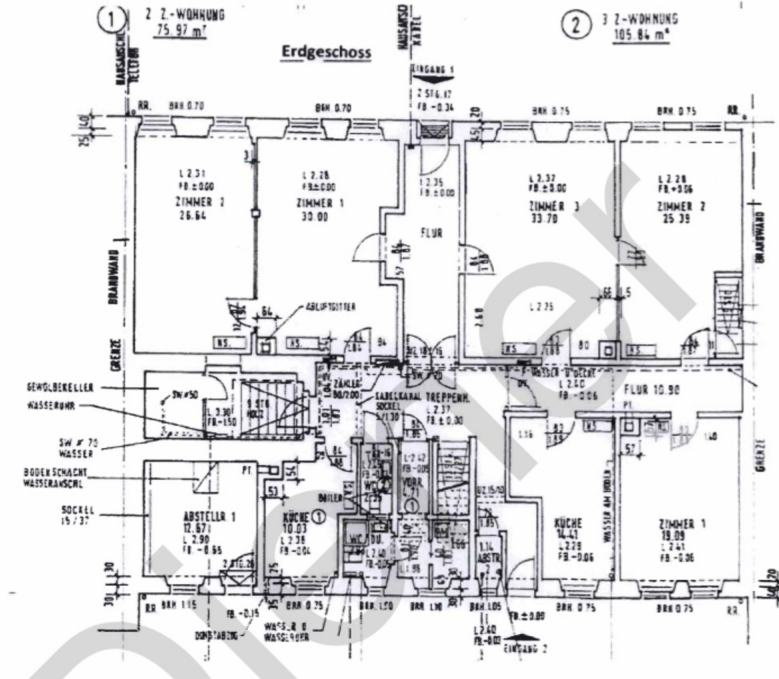
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Untergeschoss



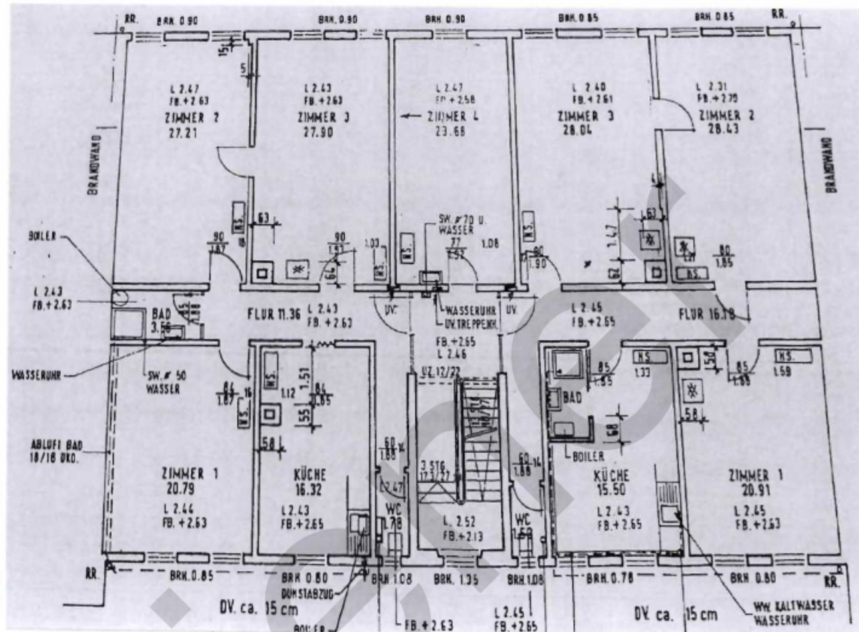
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



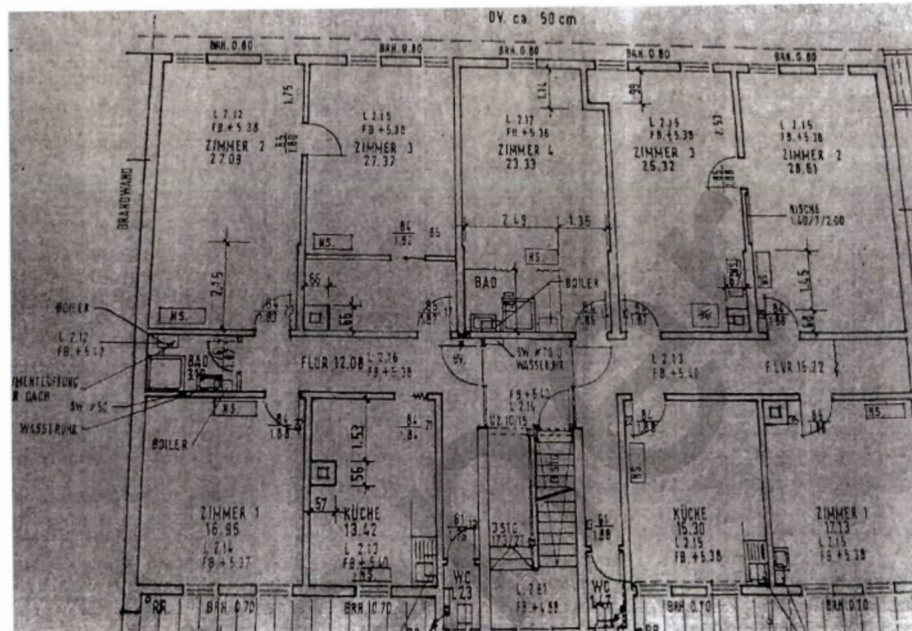
# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

