WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-AF-68039

Voll vermietet? Voll mein Ding! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	***740.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.086,00 €***
Provision	***5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*681,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.689,0 m²*
Gesamtfläche	*715,0 m²*
Anzahl Zimmer	*27,0*
Anzahl Schlafzimmer	*16,0*
Anzahl Badezimmer	*9,0*
Anzahl Stellplätze	*8,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1853*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2017*
Ausstattungskategorie	*Standard*
WG-Geeignet	
Bad	*Fenster, Wanne, Dusche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat, Kunststoff*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Tiefgarage*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*09.05.2035*
Energiekennwert	*114 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*10.05.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Roigheim - hier macht Wohnen Freude!

Die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher- Jagstebene und zählt mit seinen derzeit knapp 1.500 Einwohnern zu den kleinsten noch selbstständigen Gemeinden im Landkreis Heilbronn. Durch seine landschaftlich schöne Lage im Seckachtal bietet sich Roigheim hervorragend für Tagesausflüge an, die auch über den vorhandenen Seckachtalradweg in eine mehrtägige Radtour integrierbar sind.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit einer charmanten Wohnatmosphäre. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre harmonische Struktur und ihre Begeisterung für Outdoor-Aktivitäten aus.

Besonders zeichnet sich die unmittelbare Nähe zu essenziellen Einrichtungen aus. Mit dem Gemeindekindergarten direkt um die Ecke ist es ein Leichtes, die Kleinen morgens schnell und stressfrei in den Kindergarten zu bringen. Wenige Schritte weiter befindet sich die Grundschule von Roigheim.

Für Freizeitaktivitäten und gemeinsames Spielen im Freien bieten sich gleich zwei Spielplätze in fußläufiger Entfernung an. Ein erholsamer Spaziergang dorthin könnte zudem an einem der lokalen Cafés oder Restaurants vorbeiführen, wo Sie die Möglichkeit haben, die lokale Küche zu genießen.

Ein weiteres Highlight ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle sowie ein Bahnhof sind schnell erreicht, wodurch sich eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ergibt. Die ärztliche Versorgung ist durch eine nahegelegene Praxis gesichert, die in wenigen Gehminuten erreicht werden kann, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Anwohner spricht.

Tauchen Sie ein in eine harmonische Dorfgemeinschaft und genießen Sie die Vorteile der Nähe zu wichtigen Einrichtungen in einem charmanten Umfeld.

Objektbeschreibung

Voll vermietet, top Renditemöglichkeit!

Zwei Schlagworte, bei denen Sie als Anleger auf alle Fälle weiterlesen sollten.

In einer begehrten Lage in Roigheim präsentiert Herr Franzke von FALC Immobilien dieses ansprechende Investment-Objekt - die optimale Zukunftsabsicherung für Sie!

Dieses charmante Mehrfamilienhaus im Jahr 1853 erbaut, 1992 renoviert und seitdem gut in Schuss gehalten, bietet acht Einheiten zwischen einem Zimmer, Küche, Bad mit circa 60 m² und vier Zimmer, Küche, Bad mit circa 108 m². Zur Wohnfläche von circa 681 m² kommt eine gemeinschaftliche, überdachte Terrasse mit circa 153 m², eine große Garage mit Platz für drei PKW und einer Werkstatt mit Grube, eine weitere Garage mit Platz für fünf PKW und fünf Stellplätze im Außenbereich.

Für das Objekt wird momentan eine Kalt-Jahresmiete von über 33.480 € erzielt, bei einer marktüblichen Vermietung wären auch über 65.000 € möglich, die Garagen- und Außenstellplätze könnten weitere Mieteinnahmen generieren.

Die Wohnungen sind jeweils mit einem Bad mit Wanne und/oder Dusche, teilweise mit Tageslicht ausgestattet, die Küchen gehören den jeweiligen Mietern. Zu den Wohneinheiten gehört je ein Abstellabteil im Keller, zusätzlich steht ein Gewölbekeller und eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Geheizt wird mit Erdgas über eine Zentralheizung von Buderus aus 2016, alle Wohneinheiten verfügen über reichlich Fenster. Eine Photovoltaikanlage aus 2017 speist circa 23 Kilowattstunden in das Netz ein.

Die Verkehrsanschlüsse (Nah- und Fernverkehr) sind hervorragend. Schulen, Kitas sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Für schnelles Internet sorgen diverse Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen.

Zögern Sie nicht, sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen und die vielen Vorteile dieser außergewöhnlichen Immobilie kennenzulernen, bis dahin schauen Sie sich doch mal die Immobilie im 360°-Rundblick in ihrer Nachbarschaft an. Geben Sie dazu den Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115952

Oder besuchen Sie uns auf unserem Youtube-Kanal: https://youtu.be/FFRjsWdsveo?si=-9BCF_-QmbwjVb4N

Ausstattung

Sicherer Hafen für Kapitalanleger!

Die Einheiten stellen sich im Detail wie folgt dar:

Im Erdgeschoss befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Von hier aus gelangen die Mieter auch in Ihre Kellerräume und die gemeinschaftliche Waschküche.

Das erste und zweite Obergeschoss verfügen über ähnlich geschnittene Grundrisse. Rechts verfügen die Wohnungen mit vier Zimmern, einer Küche und einem separaten WC über ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, auf der linken Seite sind es ebenfalls je vier Zimmer, Küche, ein separates WC und ein Bad mit Wanne und Dusche.

Über die gemeinschaftliche Terrasse gelangen Sie zur Maisonette-Wohnung mit vier Zimmern, einer Küche, einem Bad mit Dusche und Wanne und einem separaten WC. Ein 1-Zimmer-Appartment mit Küche und Bad erwartet Sie im ersten Obergeschoss, darüber befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit Wanne.

Machen Sie sich doch einfach selbst ein Bild von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute eine unverbindliche Besichtigung mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

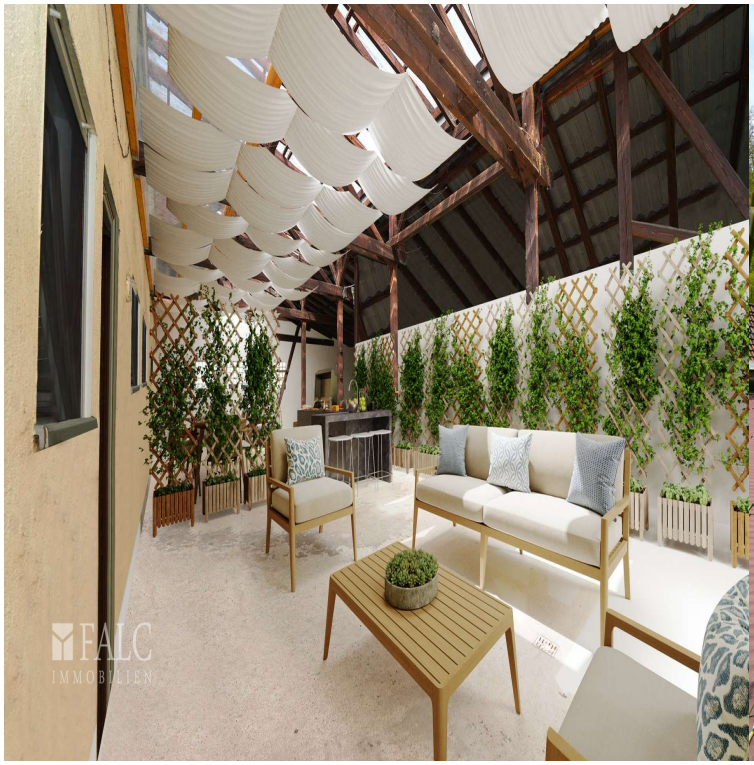
Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

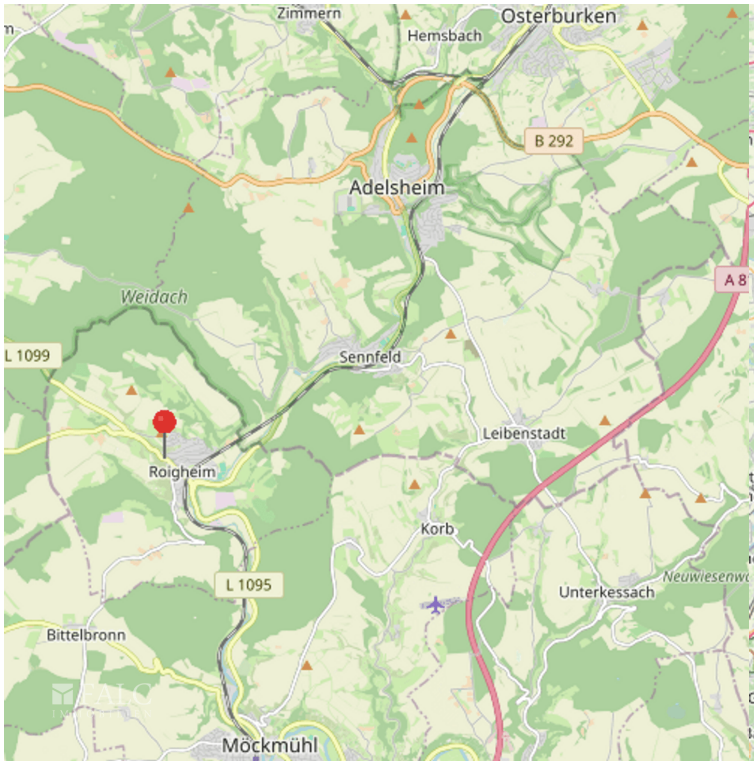
FALC
IMMOBILIEN

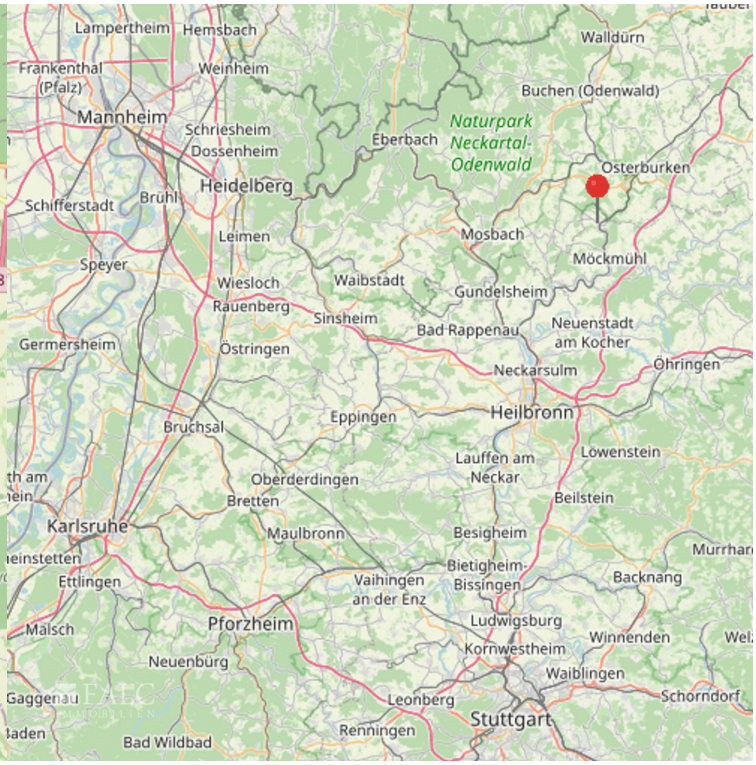
FALC
IMMOBILIEN

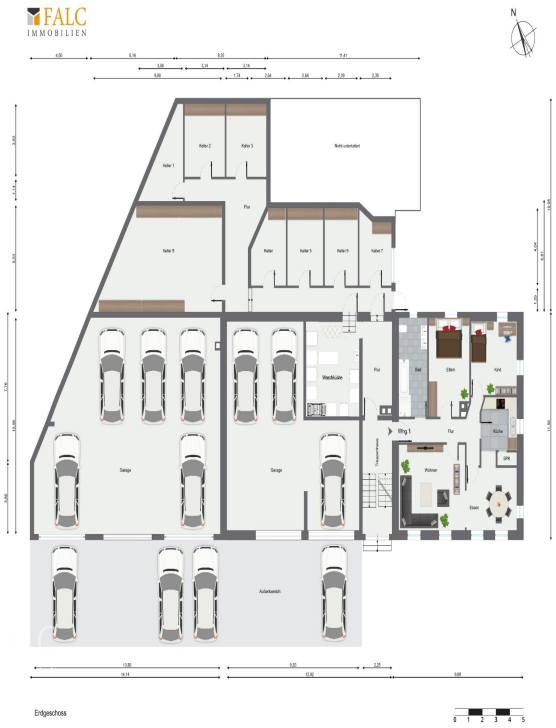
FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import


Zimmern
Hemsbach
Osterburken
B 292
Adelsheim
Weidach
A 8
L 1099
Sennfeld
Leibenstadt
Roigheim
Korb
L 1095
Unterkessach
Bittelbronn
Möckmühl


Lampertheim
Hemsbach
Walldürn
Frankenthal (Pfalz)
Weinheim
Buchen (Odenwald)
Mannheim
Schriesheim
Dossenheim
Eberbach
Naturpark Neckartal-Odenwald
Osterburken
Heidelberg
Schifferstadt
Brühl
Leimen
Mosbach
Möckmühl
Speyer
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Rauenberg
Sinsheim
Bad Rappenau
Neuenstadt am Kocher
Germersheim
Östringen
Neckarsulm
Öhringen
Eppingen
Heilbronn
Bruchsal
Lauffen am Neckar
Löwenstein
Oberderdingen
Bretten
Beilstein
Karlsruhe
Maulbronn
Besigheim
Ettlingen
Bietigheim-Bissingen
Backnang
Vaihingen an der Enz
Malsch
Pforzheim
Ludwigsburg
Winnenden
Kornwestheim
Neuenbürg
Waiblingen
Leonberg
Schorndorf
Renningen
Stuttgart
Bad Wildbad


FALC
IMMOBILIEN
N
Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN
N
1. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN
N
1. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN
N
2. Obergeschoss