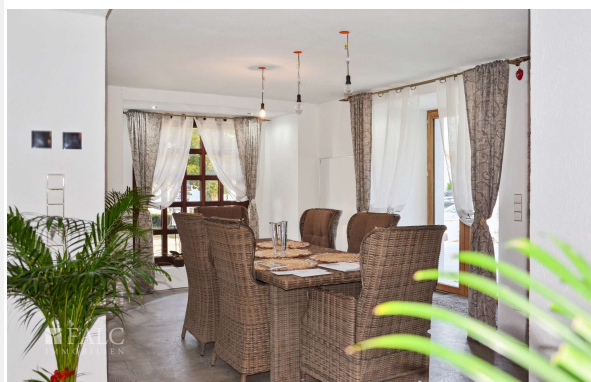
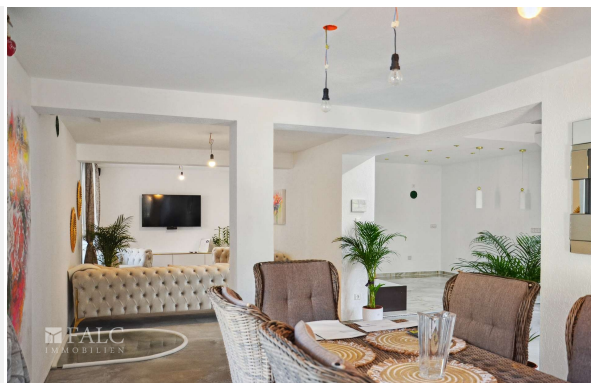




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EY-58803

Lukratives Investment mit Ausbaupotenzial!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

799.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	599,0 m²
Grundstücksfläche	675,0 m²
Gesamtfläche	409,0 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Schlafzimmer	11,0
Anzahl Badezimmer	7,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Strom
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Stadtteil Nenndingen in Tuttlingen bietet eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur. Besonders attraktiv ist die Lage für Familien, Berufspendler und Senioren, die eine ausgewogene Balance zwischen Arbeit und Freizeit suchen.

Nenndingen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe und der Bahnstation „Nenndingen“, die schnell erreichbar ist. Die Autobahn A81 ist in etwa 20 Minuten zugänglich, während der Flughafen Stuttgart nur ca. 90 Minuten entfernt liegt.

Familien profitieren von der nahegelegenen Donauschule und verschiedenen Spielplätzen, während zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in den Nenndinger Donau-Hallen zur Verfügung stehen. Für den täglichen Bedarf sorgen Discounter wie Netto und ALDI, während medizinische Einrichtungen in der Umgebung optimalen Service bieten.

Freizeitliebhaber können die Natur genießen und Sehenswürdigkeiten wie die „Sengenbühl-Buchen“ erkunden. Nenndingen besticht durch seine ruhige Atmosphäre und eine stabile, lebendige Nachbarschaft, die hohen Wert auf Lebensqualität legt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus, das sich auf einem 675 m² großen Grundstück befindet, wurde zwischen 2020 und 2022 umfassend kernsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die Immobilie bietet 6 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein erstes und zweites Dachgeschoss, und richtet sich sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer.

Im Rahmen der Sanierung wurde eine brandschutztechnische Bewertung durchgeführt, um sicherzustellen, dass das Gebäude den aktuellen Brandschutzvorschriften entspricht. Dabei wurden die Flucht- und Rettungswege neu organisiert, und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile wie Wände, Türen und Decken verbessert. Darüber hinaus wurden Brandmeldeanlagen installiert, um maximale Sicherheit für die Bewohner zu gewährleisten.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten außerdem die vollständige Erneuerung der Haustechnik, einschließlich moderner Elektroinstallationen, einer Infrarotheizung sowie neuen Sanitärsystemen. Das Dach wurde instandgesetzt und modern gedämmt, was zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Auch die Außenfassade wurde fachgerecht saniert, und die Holzfenster und Türen unter Berücksichtigung der Denkmalschutzrichtlinien erneuert.

Aktuell sind 3 der 6 Wohneinheiten vermietet, was monatliche Kaltmieteinnahmen von 1.900 € generiert. Zwei weitere Wohnungen sowie die Eigentümerwohnung bieten zusätzliche Mietpotenziale von ca. 2.976 €. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, was weitere 1.500 € monatliche Mieteinnahmen generieren könnte. Insgesamt könnte das monatliche Mieteinkommen bei voller Vermietung auf ca. 6.376 € steigen.

Das Gebäude kombiniert den historischen Charme eines denkmalgeschützten Hauses mit modernem Wohnkomfort und höchsten Sicherheitsstandards, was es zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger macht.

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen zeichnet sich durch moderne Badezimmer mit eleganten Armaturen und stilvollen Fliesen aus. In den Wohnräumen wurde edles Holzparkett auf Trittschalldämmung verlegt, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Küchen sind ebenfalls mit modernen Fliesenbelägen ausgestattet und bieten sowohl funktionale als auch ästhetische Vorteile.

Zusätzlich wurde in allen Wohnungen eine neue Wand- und Deckengestaltung vorgenommen, die ein frisches und einladendes Ambiente schafft. Die Holzfenster und Türen, die den

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Denkmalschutzrichtlinien entsprechend erneuert wurden, sind mit hochwertiger Doppelverglasung ausgestattet. Dies sorgt nicht nur für eine optimale Wärmedämmung, sondern bewahrt auch den historischen Charakter des Gebäudes.

Eine der bereits vermieteten Wohnungen ist vollständig möbliert, was einen sofortigen Einzug ermöglicht. Sie enthält unter anderem ein Bett, eine Waschmaschine, eine Einbauküche mit Geräten, sowie TV und TV-Schrank – ideal für Mieter, die auf zusätzlichen Komfort Wert legen.

Alle Wohnungen sind mit einer modernen Video-Türsprechanlage ausgestattet, die eine komfortable Zugangskontrolle und erhöhte Sicherheit bietet. Außerdem verfügt jede Einheit über einen Technikschränk mit zentralem Router und WLAN-Verkabelung, um in allen Zimmern einen zuverlässigen Internetzugang zu gewährleisten.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Dank der umfassenden Kernsanierung und der effizienten technischen Ausstattung ist das Gebäude sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine langfristig nachhaltige und attraktive Investition. Fast alle wesentlichen Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen, sodass stabile Mieteinnahmen gesichert sind.

Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

Wohnung 1: ca. 50 m²

Wohnung 2: ca. 42 m²

Wohnung 6: ca. 98 m²

Obergeschoss:

Wohnung 3: ca. 120 m²

Wohnung 6: ca. 104 m²

1. Dachgeschoss:

Wohnung 4: ca. 100 m²

2. Dachgeschoss:

Wohnung 5: ca. 85 m²

Zusätzliches Potenzial:

Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit, es zu einer großzügigen Maisonettewohnung mit einer Fläche von ca. 180 m² auszubauen, was weitere Mieteinnahmen ermöglichen würde.

Besonderheiten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Denkmalgeschützt: Erhaltungswürdige Architektur und historischer Kontext.

Vieles neu: Umfassende Kernsanierung für moderne Wohnqualität.

Moderne Video-Türsprechanlage: Komfortable Zugangskontrolle für mehr Sicherheit.

Technikschrank mit zentralem Router und WLAN-Verkabelung: Moderne Netzwerksteuerung für alle Zimmer.

Stellplätze: Insgesamt sieben Stellplätze stehen zur Verfügung.

Hochwertige Ausstattung: Edles Design in den Badezimmern und durchdachte Grundrisse in den Wohnungen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Ablauf der Immobilienbesichtigung:

1. Exposé ansehen:

Bitte nehmen Sie sich Zeit, um unser ausführliches Exposé zu lesen und sich einen ersten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen.

2. Finanzierungsnachweis:

Besichtigungen werden nur bei Vorlage eines Finanzierungszertifikats oder Bonitätsnachweises durchgeführt. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

3. Kontaktaufnahme:

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Telefonnummer, über den Button „Anbieter kontaktieren“. Beachten Sie, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können.

Bieterverfahren:

Dieses Objekt wird im Auftrag des Eigentümers im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten, mit einem Startpreis von 799.000 €. Das Verfahren bietet eine transparente und schnelle Kaufabwicklung. Sie haben die Möglichkeit, die Immobilie bei offenen oder individuellen Besichtigungen zu erkunden.

Das Bieterverfahren dauert in der Regel zwei bis vier Wochen. In diesem Zeitraum können Sie ein unverbindliches Gebot abgeben, das Ihr ernsthaftes Kaufinteresse widerspiegelt. Nach Ablauf der Frist entscheidet der Eigentümer, ob er das Höchstgebot annimmt oder in Verhandlungen tritt. Unsere Immobilienberater stehen Ihnen während des gesamten Prozesses beratend zur Seite.

Investitionschance:

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und in eine wertbeständige Kapitalanlage zu investieren!

Hinweis zur Objektbeschreibung:

Die Objektbeschreibung basiert teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Wenn Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Unsere Experten unterstützen Sie persönlich von Montag bis Sonntag, 6:00 – 22:00 Uhr. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihre Immobilie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC-Immobilien
Ercan Yorulmaz
Vertriebsleitung Immobilien

E-Mail: ercan.yorulmaz@falcimmo.de
Mobil (Mo. - Fr. 9:00 - 17:30 Uhr): 0151 - 646 236 41
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

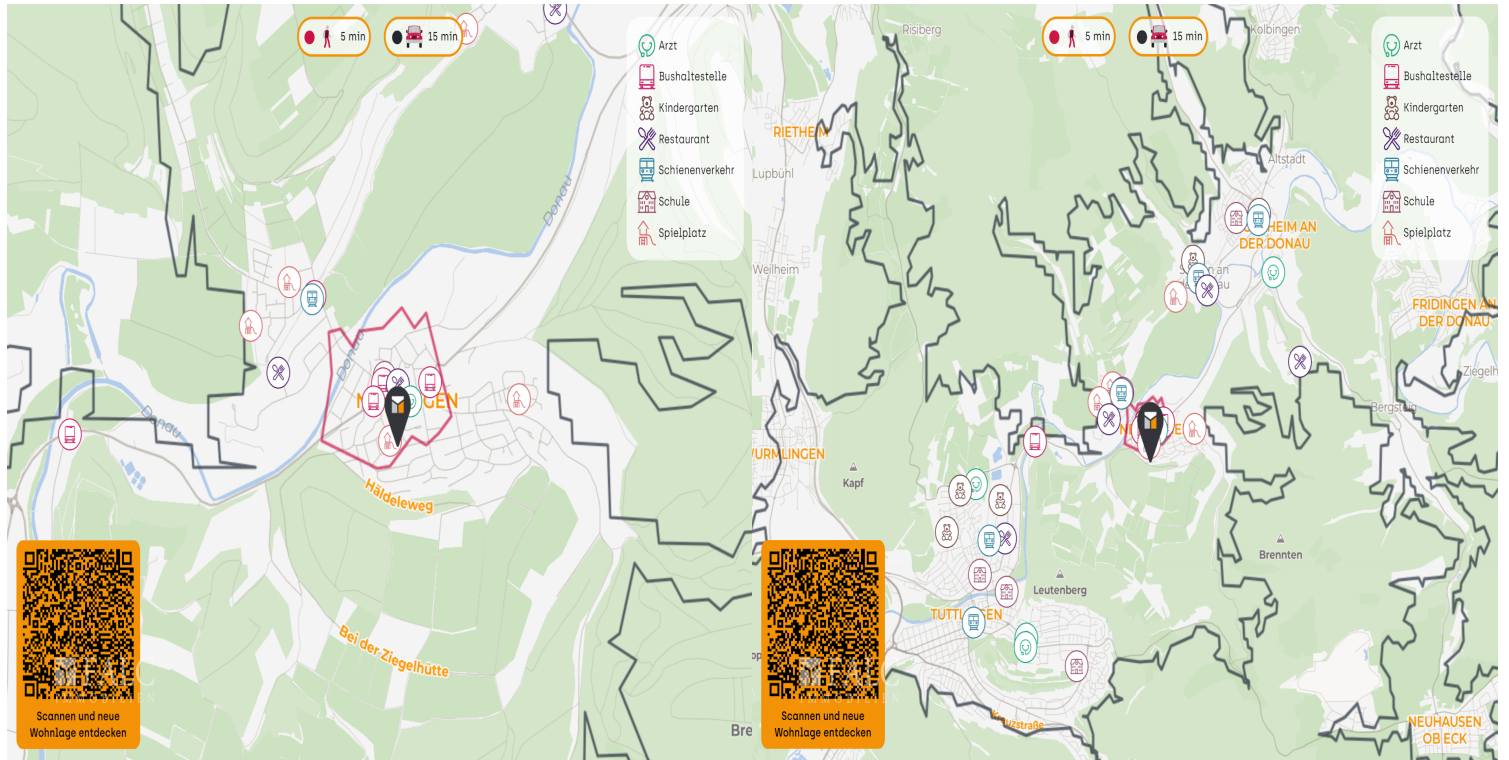
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



1. Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



2. Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)