WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-EY-67511

Exklusives Mehrfamilienhaus – Hochwertig saniert, 6 Wohneinheiten, attraktive Rendite!

Eckdaten

Kaufpreis	***975.000,00 €***
Provision	***3,57 inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*549,0 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*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Strom*
Geltende EnEV	*Nicht nötigt*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

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.

Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine hervorragende Kapitalanlage. Auf einem 675 m² großen Grundstück gelegen, wurde das Gebäude zwischen 2020 und 2022 umfassend kernsaniert und mit neuester Technik ausgestattet.

Die Immobilie verfügt über 6 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein erstes und zweites Dachgeschoss. Aktuell sind 4 der 6 Wohnungen vermietet, was monatliche Kaltmieteinnahmen von 2.500 € generiert. Bei Vollvermietung der beiden leerstehenden Einheiten und einem möglichen Dachgeschossausbau könnte die Gesamtmieteinnahme auf ca. 6.400 € monatlich steigen.

Highlights der Sanierung:
- Brandschutztechnisch geprüft: Flucht- und Rettungswege optimiert, Feuerwiderstand erhöht, Brandmeldeanlagen installiert.
- Komplette Haustechnik erneuert: Moderne Elektroinstallation, Infrarotheizung und neue Sanitärsysteme.
- Energieeffizient saniert: Dach modern gedämmt, denkmalgerechte Holzfenster und Türen erneuert.
- Langfristige Wertsteigerung: Hohe Nachfrage nach sanierten Denkmalobjekten mit steuerlichen Vorteilen.

Mit einer soliden Mietrendite, zusätzlichem Ausbaupotenzial und höchstem Sicherheitsstandard bietet dieses Objekt eine attraktive Investmentmöglichkeit für Kapitalanleger, Family-Offices und private Investoren.

Jetzt Exposé anfordern und mehr über dieses exklusive Investment erfahren!

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen bietet modernen Wohnkomfort mit stilvollen Details:
- Moderne Bäder mit eleganten Armaturen und hochwertigen Fliesen
- Edles Holzparkett auf Trittschalldämmung für angenehmes Wohngefühl
- Erneuerte Holzfenster & Türen mit hochwertiger Doppelverglasung (Denkmalschutz-konform)
- Technik auf neuestem Stand: Video-Türsprechanlage & zentrale WLAN-Verkabelung
- Möblierte Wohneinheit mit Einbauküche, Waschmaschine, TV & Schrank – ideal für sofortiges Vermieten

Die meisten Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen, lediglich einige kleinere Restarbeiten

stehen noch aus.
Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss:
• Wohnung 1: ca. 45 m²
• Wohnung 2: ca. 39 m²
• Wohnung 6: ca. 98 m²

Obergeschoss:
• Wohnung 3: ca. 114 m²
• Wohnung 6: ca. 104 m²

1. Dachgeschoss:
• Wohnung 4: ca. 86 m²

2. Dachgeschoss:
• Wohnung 5: ca. 63 m²

Zusätzliches Potenzial:

Dachgeschossausbau möglich – Erweiterung zur großzügigen Maisonettewohnung mit ca. 160 m² und zusätzlichen Mieteinnahmen

Besonderheiten:
• Denkmalgeschützt – Historischer Charme mit moderner Ausstattung
• Kernsaniert & modernisiert – Langlebige Investition
• Moderne Video-Türsprechanlage – Mehr Sicherheit für Bewohner
• Technikschrank mit zentralem Router & WLAN-Verkabelung – Zukunftssicher
• 7 Stellplätze – Hoher Komfort für Mieter
• Effiziente Grundrisse & hochwertige Ausstattung – Durchdachtes Wohnkonzept

Nutzen Sie diese einmalige Investitionsmöglichkeit in eine sanierte Denkmalimmobilie mit hohem Wertsteigerungspotenzial!

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine verkehrsgünstige Lage legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.
Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.
Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.
Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.
Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

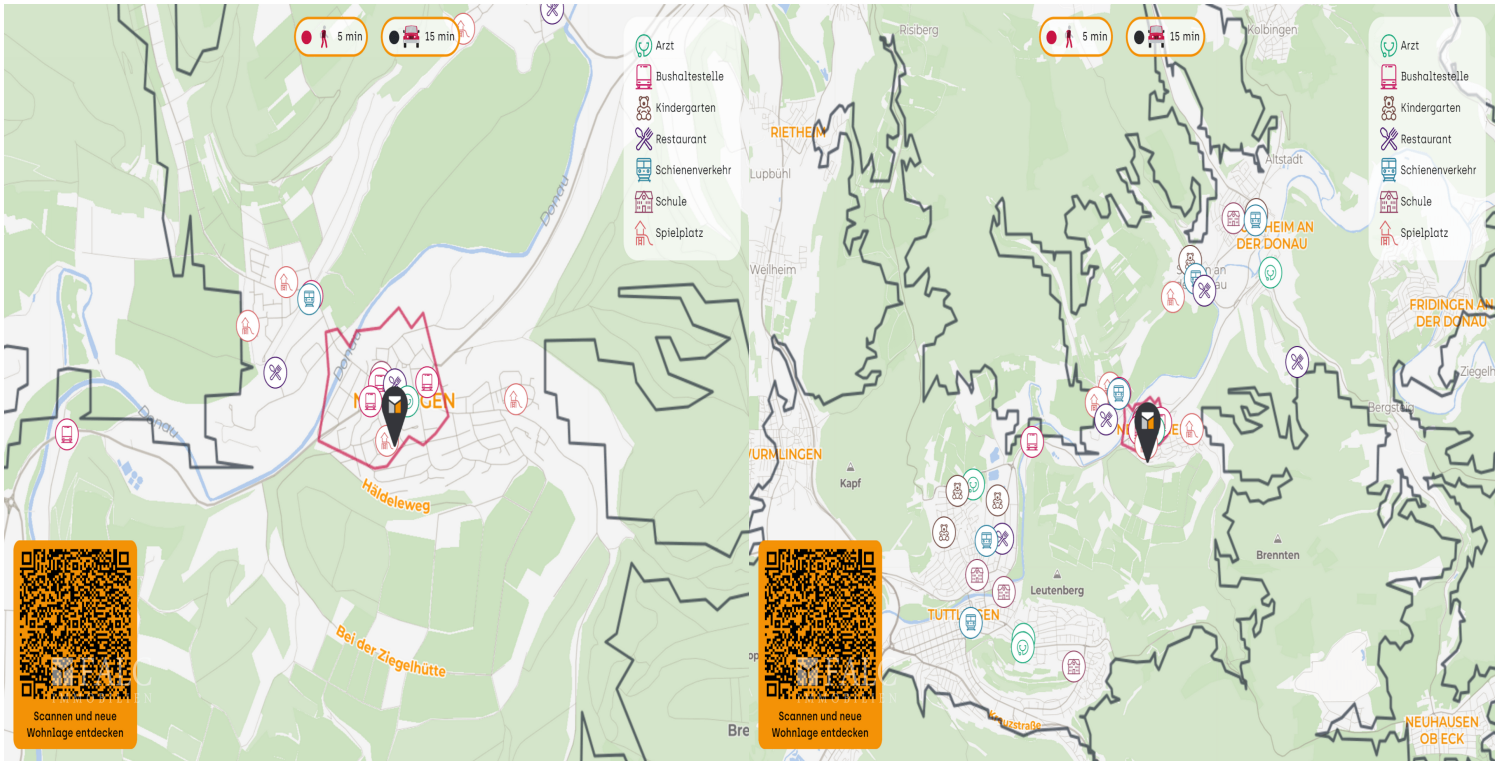
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

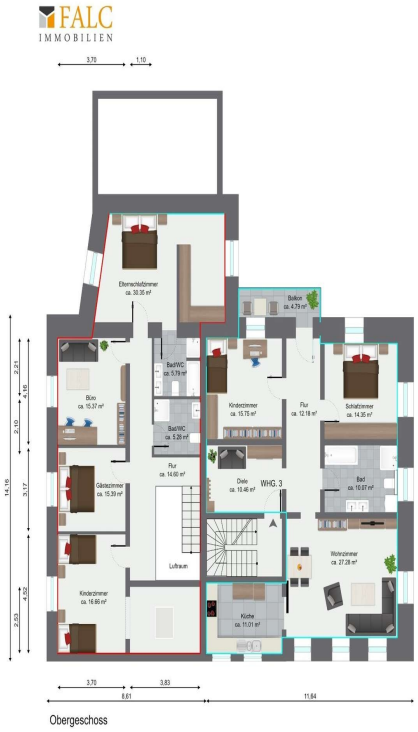
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

FALC
IMMOBILIEN
Erdgeschoss


FALC
IMMOBILIEN
Obergeschoss

1. Dachgeschoss

2. Dachgeschoss