# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-EY-67845*

## *Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen & 5,94 % Rendite*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***659.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *331,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *796,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *13,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *8,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Balkone* | *2,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1978* |
| *Zustand* | *Teil/Vollrenoviert* |
| *Letzte Modernisierung* | *2023* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *WG-Geeignet* | |
| *Bad* | *Wanne, Fenster, Dusche* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Laminat, Fliesen* |
| *Befeuerung* | *Öl* |
| *Gartennutzung* | |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *10.12.2033* |
| *Energiekennwert* | *101,7 kWh/(m²*a)* |
| *Energieträger* | *Öl* |
| *Energieeffizienzklasse* | *D* |
| *Ausstelldatum* | *11.12.2023* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Immendingen, eine charmante Gemeinde mit rund 6.400 Einwohnern, bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in naturnaher Umgebung. Die Lage ist ideal für Pendler und Berufstätige: Der nächste internationale Flughafen ist ca. 110 km entfernt, die Autobahnauffahrt erreichen Sie in etwa 5 km.***

***Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – der Bahnhof Immendingen liegt nur ca. 1 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Drogerien befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,5 km und sind schnell erreichbar.***

***Die Umgebung punktet zudem mit einer hohen Lebensqualität und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen – ideal für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.***

## *Objektbeschreibung*

***In der ruhigen und begehrten Lage von Immendingen steht dieses ansprechende Mehrfamilienhaus, das sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer anspricht. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 331 m² und einem großzügigen Grundstück von 796 m² bietet dieses Objekt eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und wirtschaftlichem Potenzial.***

***Das im Jahr 1978 erbaute Objekt umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, von denen drei bereits vermietet sind. Die großzügige Erdgeschosswohnung, die derzeit vom Eigentümer bewohnt wird, eignet sich optimal für eine Eigennutzung oder zukünftige Vermietung.***

***Ein besonderes Highlight ist der genehmigte Umbau des Untergeschosses im Jahr 2018, bei dem zwei vollwertige Wohnungen sowie ein zusätzlich nutzbarer Büro- oder Hobbyraum geschaffen wurden.***

***Mit möglichen Mieteinnahmen von bis zu 3.460 € monatlich (41.520 € jährlich) bietet die Immobilie eine attraktive Bruttorendite von bis zu 5,94 % – ideal für Kapitalanleger oder zur teilweisen Refinanzierung bei Eigennutzung.***

***Die stabilen Mieteinnahmen von bis zu 3.460 € monatlich (41.520 € jährlich) gewährleisten eine attraktive Bruttorendite von bis zu 5,94 %.***

***Zwei Garagen mit Stellplätzen, zwei weitere Stellplätze sowie zwei Balkone runden das Angebot ab, während ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten zur hohen Lebensqualität beiträgt.***

***Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten:***
***Untergeschoss:***

***• Wohnung 1 (47 m²): 1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse***
***• Wohnung 2 (62 m²): 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse***
***• Zusätzlicher Raum (18 m²) als Büro oder Hobbyraum: aktuell vom Eigentümer genutzt – optional vermietbar***

***Erdgeschoss:***
***• Große 4-Zimmer-Wohnung (119 m²), aktuell vom Eigentümer bewohnt***
***• Hochwertige Einbauküche mit allen Geräten inklusive***
***• Balkon mit Weitblick über die Umgebung***

***Dachgeschoss:***
***• Helle 4-Zimmer-Wohnung (85 m²)***
***• Balkon mit Weitblick über die Umgebung***

***Außenbereich:***
***• 2 Garagen mit Stellplätzen davor***
***• 2 weitere Stellplätze***
***• Gemeinschaftliche Gartennutzung***

## *Ausstattung*

***Renovierungs- & Modernisierungsmaßnahmen***
***Das Mehrfamilienhaus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die durchgeführten Maßnahmen im Überblick:***

***2015: Komplettrenovierung der Erdgeschosswohnung (Wände, Böden, Bad)***
***2017-2018: Neubau der Dachgeschosswohnung***
***2018-2019: Erneuerung aller Fenster und Terrassentüren (dreifach verglast)***
***2020-2021: Neubau von zwei Wohnungen im Untergeschoss und Terrassen; Sanierung des Garagendachs***
***2020-2021: Neugestaltung des Büro-/Hobbyraums im Untergeschoss***
***2022: Erneuerung des Garagenbereichs***
***2022-2023: Installation neuer Hauseingangstüren und Nebeneingangstüren***
***2023-2024: Geplante Dachsanierung inkl. Reinigung und Beschichtung***

***Technische Ausstattung & Highlights***
***• Öl-Zentralheizung mit zusätzlicher Holzheizoption***
***• Dreifach verglaste Fenster (erneuert 2018–2019)***
***• Hochwertige Einbauküche im EG inklusive***
***• Zwei Balkone (EG & DG), Terrasse im UG***
***• Gemeinschaftlich nutzbarer Garten***
***• 2 Garagen mit Stellplatz davor***
***• 2 zusätzliche Außenstellplätze***
***• Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse D***

***Internetverfügbarkeit:***
***• Telekom: bis zu 175 MBit/s***
***• Vodafone (Kabel): bis zu 1.000 MBit/s***

***Mieteinnahmen & Renditepotenzial***
***Aktuelle & mögliche Mieteinnahmen:***
***• UG Wohnung 1 (47 m²): 580 €***
***• UG Wohnung 2 (62 m²): 550 €***
***• UG Büro-/Hobbyraum (18 m², optional vermietbar): 150 €***
***• EG Wohnung (119 m², bei Neuvermietung möglich): 1.100 €***
***• DG Wohnung (85 m²): 850 €***
***• 2 Garagen je 80 € – jeweils mit zusätzlichem Stellplatz davor: 160 €***
***• 2 Stellplätze je 35 €: 70 €***

***Gesamte monatliche Kaltmiete:***
***• Ohne Büro: 3.310 € / Monat (39.720 € / Jahr)***
***• Mit Büro: 3.460 € / Monat (41.520 € / Jahr)***

***Bruttorendite bei Kaufpreis von 699.000 €:***
***• Ohne Bürovermietung: 5,68 %***
***• Mit Bürovermietung: 5,94 %***

***Fazit: Solide Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial – auch ideal zur teilweisen Eigennutzung mit Entlastung durch Mieteinnahmen.***

## *Sonstiges*

***Perfekt für Kapitalanleger: Hohe Rendite von bis zu 5,94 % durch stabile Mieteinnahmen***
***Ideal für Selbstnutzer: Eigenes Wohnen im EG + Mieteinnahmen zur Finanzierungsentlastung.***

***Interessiert? Lassen Sie sich diese attraktive Immobilie nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Exposé mit weiteren Details oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer 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.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

***Ihr Ansprechpartner:***
***Ercan Yorulmaz***
***Immobilienmakler (IHK)***
***Geprüfter Markt-Wert-Makler (Sprengnetter)***

***FLAC-Immobilien Tuttlingen***
***Untere Vorstadt 9***
***78532 Tuttlingen***

EASY ACCESS
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

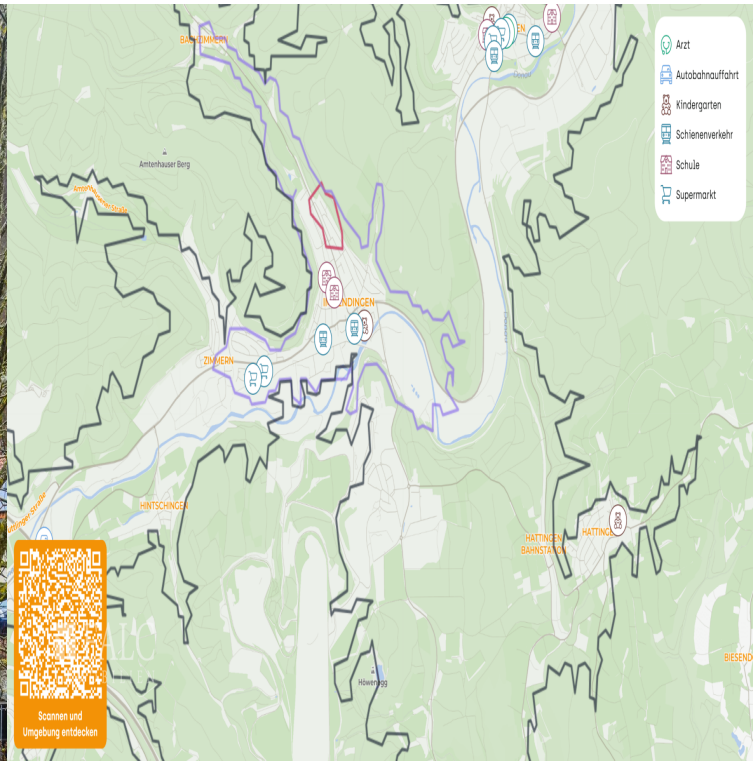
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

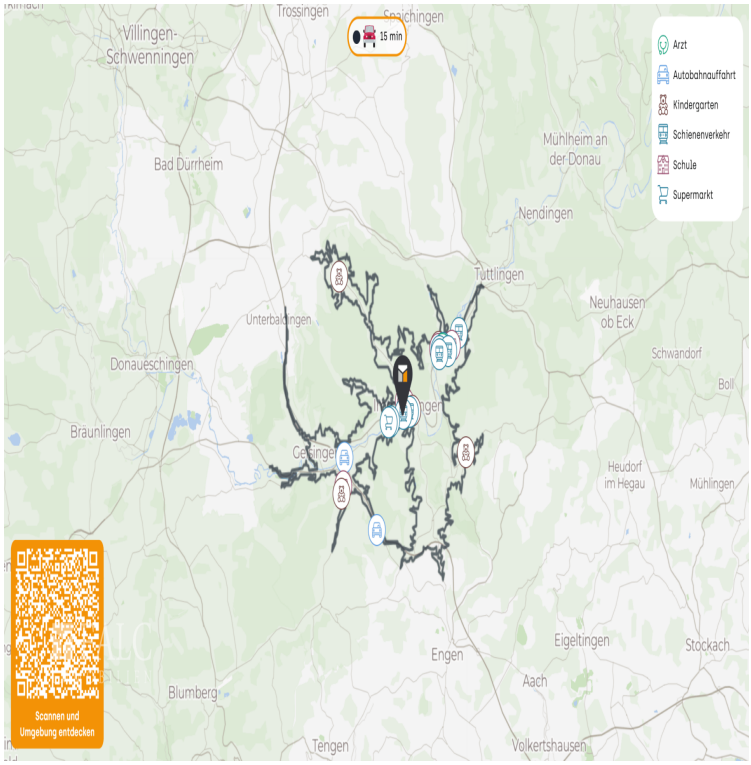
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Untergeschoss

Erdgeschoss

Dachgeschoss