



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Top Kapitalanlage**

Jetzt Termin vereinbaren.



**EINFACH MEHR.**

Objektnummer FALC-EY-67845

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

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**699.000,00 €**

**3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

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

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.12.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>101,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.12.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Immendingen, eine charmante Gemeinde mit rund 321 Einwohnern, bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die Lage ist ideal für Pendler und Reisende, da der nächste internationale Flughafen etwa 110 km entfernt liegt. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 5 km erreichbar, was eine hervorragende Anbindung gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bahnstation in ca. 1 km Entfernung gut abgedeckt. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte und Drogerien in ca. 1,5 km erreichbar. Die naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.*

## 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 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 796 m<sup>2</sup> 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, der zwei vollwertige Wohnungen sowie einen zusätzlichen Büro- oder Hobbyraum geschaffen hat.*

*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 m<sup>2</sup>): 1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse*
- *Wohnung 2 (62 m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse*
- *Zusätzlicher Raum (18 m<sup>2</sup>) als Büro oder Hobbyraum: aktuell vom Eigentümer genutzt – optional vermietbar*

### Erdgeschoss:

- *Große 4-Zimmer-Wohnung (119 m<sup>2</sup>), aktuell vom Eigentümer bewohnt*
- *Hochwertige Einbauküche mit allen Geräten inklusive*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- **Balkon mit Weitblick über die Umgebung**

**Dachgeschoss:**

- **Helle 4-Zimmer-Wohnung (85 m<sup>2</sup>)**
- **Balkon mit Weitblick über die Umgebung**

**Außenbereich:**

- **2 Garagen mit Stellplätzen davor**
- **2 weitere Stellplätze**
- **Gemeinschaftliche Gartennutzung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

### Renovierungs- & Modernisierungsmaßnahmen

*Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die durchgeführten Maßnahmen umfassen:*

*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*

### Aktuelle & mögliche Mieteinnahmen:

- UG Wohnung 1 (47 m<sup>2</sup>): 580 €
- UG Wohnung 2 (62 m<sup>2</sup>): 550 €
- UG Büro-/Hobbyraum (18 m<sup>2</sup>, optional vermietbar): 150 €
- EG Wohnung (119 m<sup>2</sup>, bei Neuvermietung möglich): 1.100 €
- DG Wohnung (85 m<sup>2</sup>): 850 €
- 2 Garagen je 80 € – jeweils mit zusätzlichem Stellplatz davor: 160 €
- 2 Stellplätze je 35 €: 70 €

= Gesamte Kaltmieteinnahmen ohne Büro: 3.310 €/Monat (39.720 €/Jahr)

= Gesamte Kaltmieteinnahmen mit Büro: 3.460 €/Monat (41.520 €/Jahr)

### Bruttorendite:

- Ohne Bürovermietung: 5,68 %
- Mit Bürovermietung: 5,94 %

**Fazit: Attraktive Investition mit langfristigem Potenzial – auch ideal zur Finanzierung durch Mieterträge bei Eigennutzung des Erdgeschosses.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

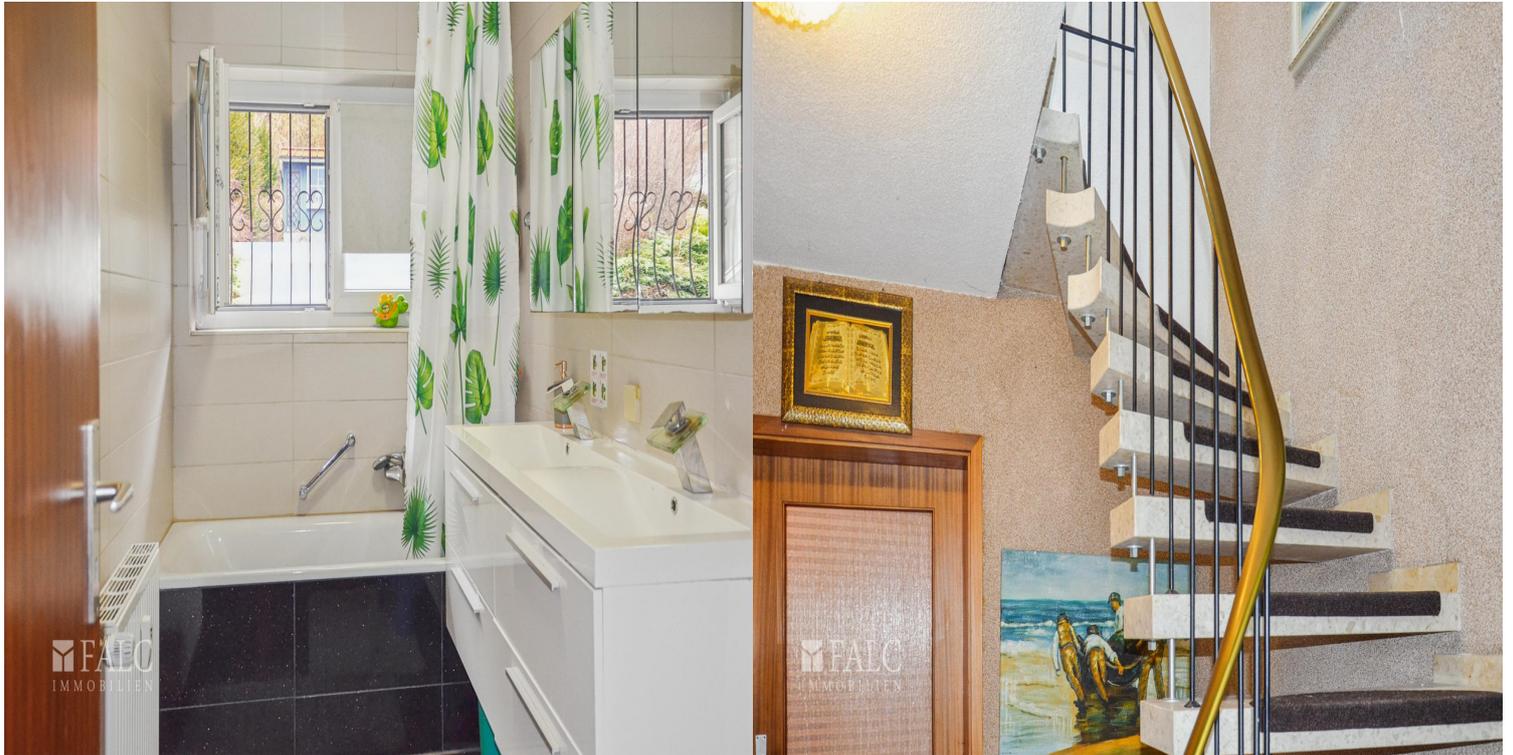
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

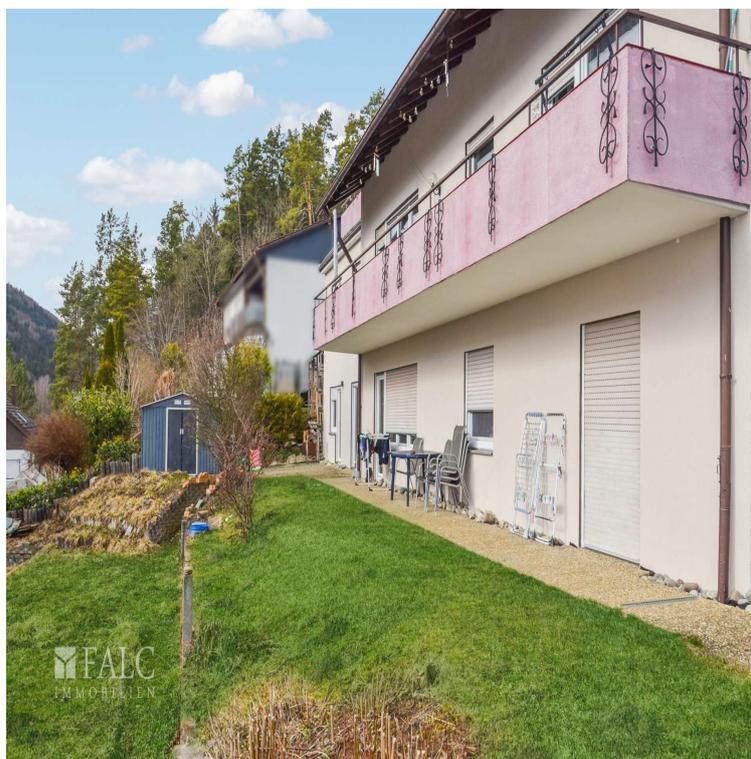
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

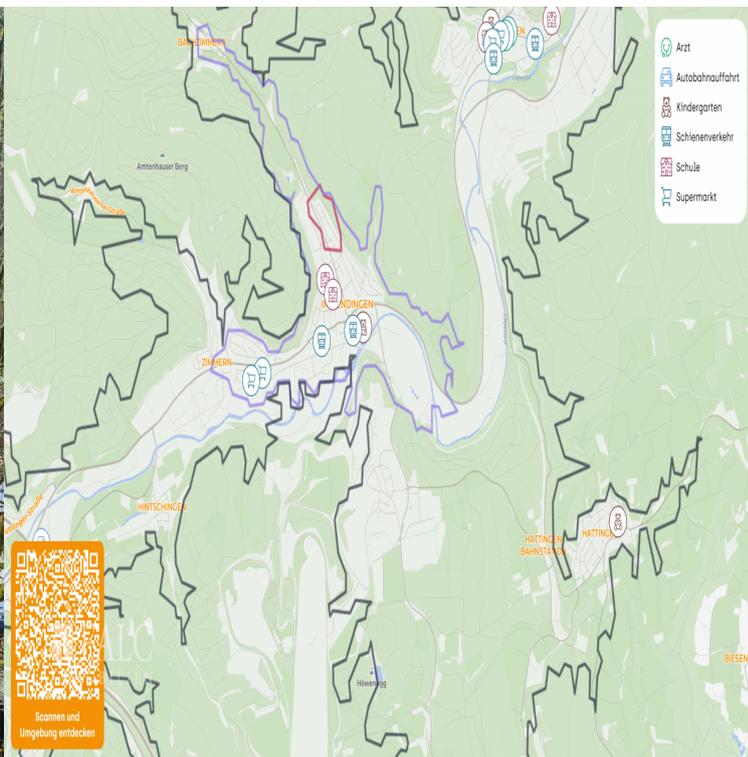
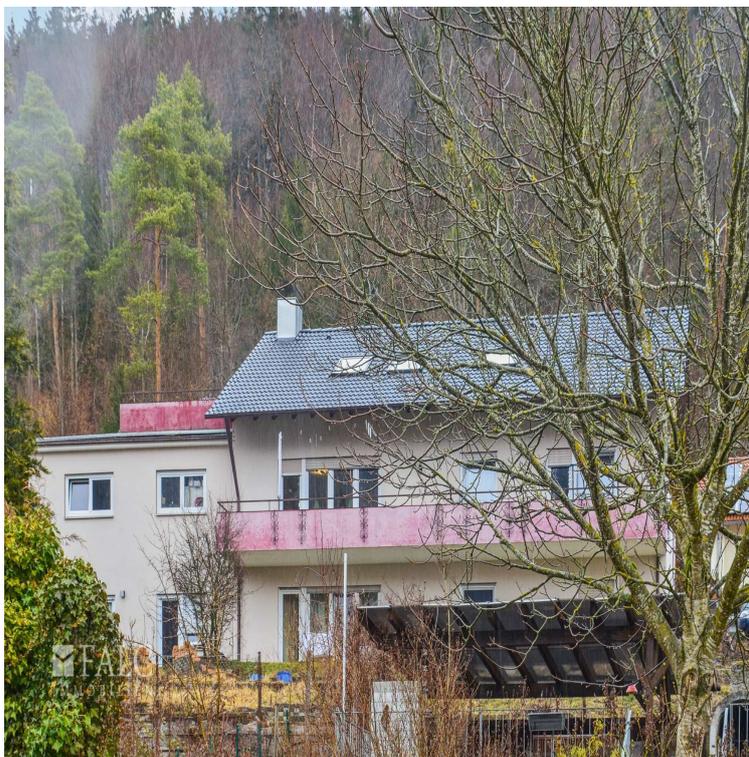
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

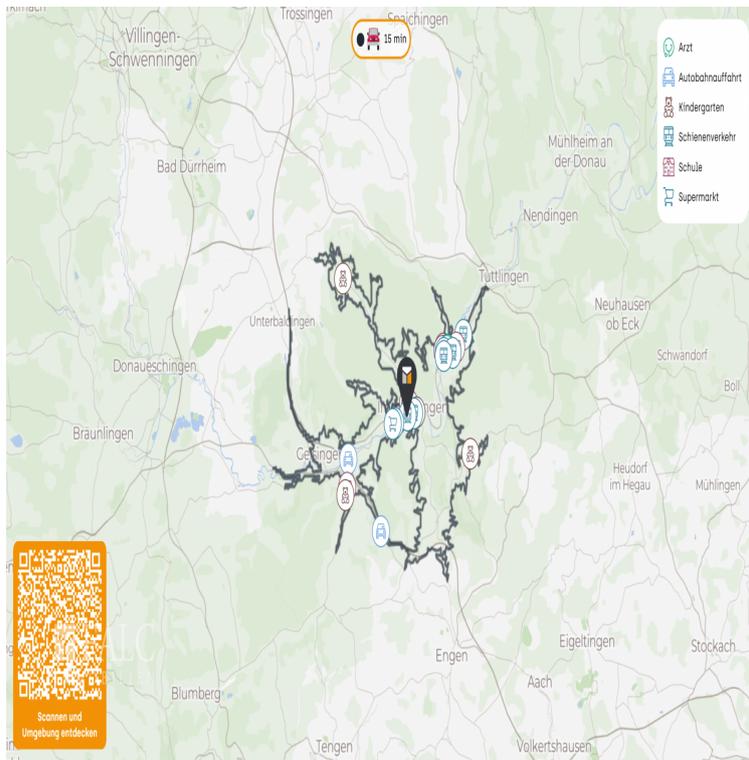
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)