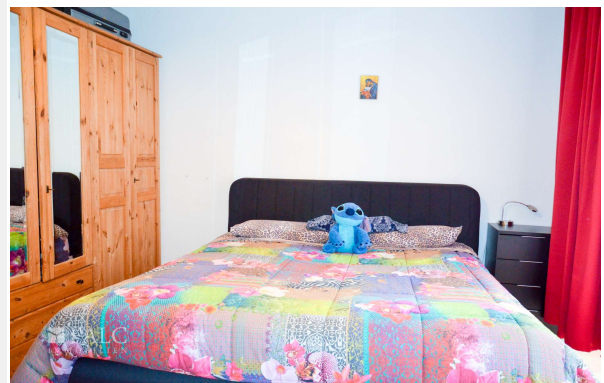




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EY-72476

Gepflegtes 3-Familienhaus als Kapitalanlage in Triberg

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

270.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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	216,0 m²
Nutzfläche	53,0 m²
Grundstücksfläche	265,0 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1890
Zustand	Teilsaniert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.07.2032
Energiebedarf	303.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	04.07.2022
Geltende EnEV	2014
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Triberg im Schwarzwald. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Bahnhof und die bekannten Triberger Wasserfälle sind in wenigen Minuten erreichbar.

Triberg gilt als traditionsreicher Kur- und Tourismusort und bietet eine Mischung aus guter Infrastruktur und natürlicher Erholungsqualität.

Durch die Anbindung an die B33, B500 sowie den IC-Bahnhof Triberg bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Villingen-Schwenningen, Offenburg, Freiburg und Konstanz.

Die Kombination aus touristischer Nachfrage, solidem Wohnumfeld und stabiler Mietsituation sorgt für langfristige Wertstabilität – besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in zentraler Wohnlage von Triberg im Schwarzwald.

Das Gebäude wurde um ca.1890 errichtet und im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert, wodurch heute ein solider und gepflegter Gesamtzustand besteht – ideal für Kapitalanleger, die eine langfristig stabile Investition suchen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 216 m², verteilt auf drei abgeschlossene Wohnungen:

- Erdgeschoss: aktuell vermietet, 435 € Kaltmiete/Monat*
- 1. Obergeschoss: aktuell vermietet, 600 € Kaltmiete/Monat*
- 2. Obergeschoss: derzeit vom Eigentümer selbst genutzt*

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung, wodurch die Verbrauchskosten individuell abgerechnet werden können. Die Wohnung im 2. OG erhielt im Jahr 2018 einen neuen Stahlbalkon, der einen attraktiven Außenbereich mit schönem Ausblick bietet.

Der Innenbereich präsentiert sich hell und gepflegt, mit modernen Bädern, Laminat- und Fliesenböden sowie erneuerten Fenstern. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Gartenbereich, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger dank

- ? guter Vermietbarkeit*
- ? überschaubarer Betriebskosten*
- ? fortlaufender Modernisierungen*
- ? langfristiger Wertstabilität im Schwarzwald*

Ausstattung

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

Das Mehrfamilienhaus bietet eine solide und gepflegte Ausstattung, die über die Jahre stetig verbessert wurde.

Wohnungen & Innenausstattung

- **Drei abgeschlossene Wohneinheiten**
- **Helle Räume mit Laminat- und Fliesenböden**
- **Teilweise erneuerte Innentüren und moderne Wandgestaltung**
- **Modernisierte Badezimmer mit Dusche/Wanne, hellen Fliesen und Badheizkörpern**
- **Gas-Etagenheizungen, deren Wärmeerzeuger zwischen 1995 und 2013 schrittweise erneuert wurden – Hinweis auf kontinuierliche Instandhaltung**
- **Balkon (2018) im 2. Obergeschoss mit freiem Blick**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **Gepflegtes Treppenhaus mit Holzgeländer**

Außenbereich:

- **Kleiner, terrassenartig angelegter Gartenbereich hinter dem Haus**
- **Sitzmöglichkeiten im Freien für Bewohner nutzbar**
- **Öffentliche Stellplätze entlang der Straße direkt vor dem Gebäude**

Zusätzliches Potenzial:

- **Vollvermietung möglich**
- **Teilvermietung + Eigennutzung denkbar**
- **Attraktiv für klassische Vermietung oder langfristige Kapitalanlage**

Modernisierungen / Sanierungen

Die Immobilie wurde über Jahrzehnte hinweg regelmäßig instandgehalten.

Dokumentierte Maßnahmen:

1998: Erneuerung von ca. 30 Kunststofffenstern

2013: Einbau neuer Gas-Heizautomaten im Erdgeschoss

2014: Neue Balkontür mit Wärmeschutzverglasung (2. OG)

2016: Kellersanierung nach einem Wasserschaden, der vom Nachbargebäude aus verursacht wurde (Aushub, Neuaufbau, Türöffnung)

2017: Komplette Badsanierung im 2. Obergeschoss

2018: Baugenehmigung für Stahlbalkon

2019: Herstellung und Montage des Stahlbalkons + neues Kupfer-Fallrohr

2020: Ausbesserung der Treppenstufen im Eingangs-/Außenbereich

?? Ergebnis: laufend instandgehalten – gepflegter Gesamtzustand

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

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé mit allen Details zu oder vereinbaren 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 bis 22:00 Uhr persönlich zur Seite!
Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

Ihr Ansprechpartner:

Ercan Yorulmaz

Immobilienmakler (IHK)

Geprüfter Markt-Wert-Makler (Sprengnetter)

FALC Immobilien Tuttlingen

Untere Vorstadt 9

78532 Tuttlingen

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](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

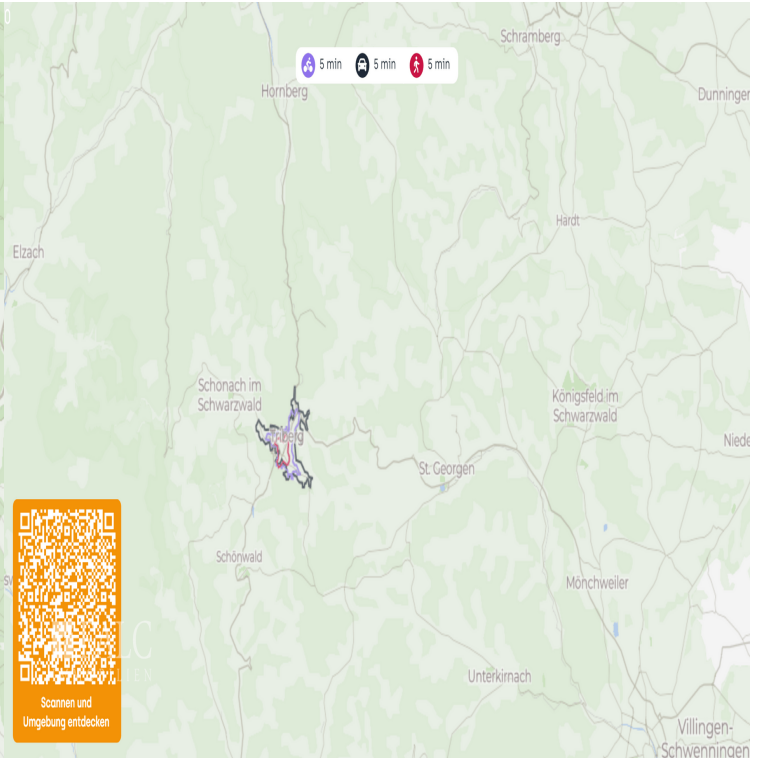
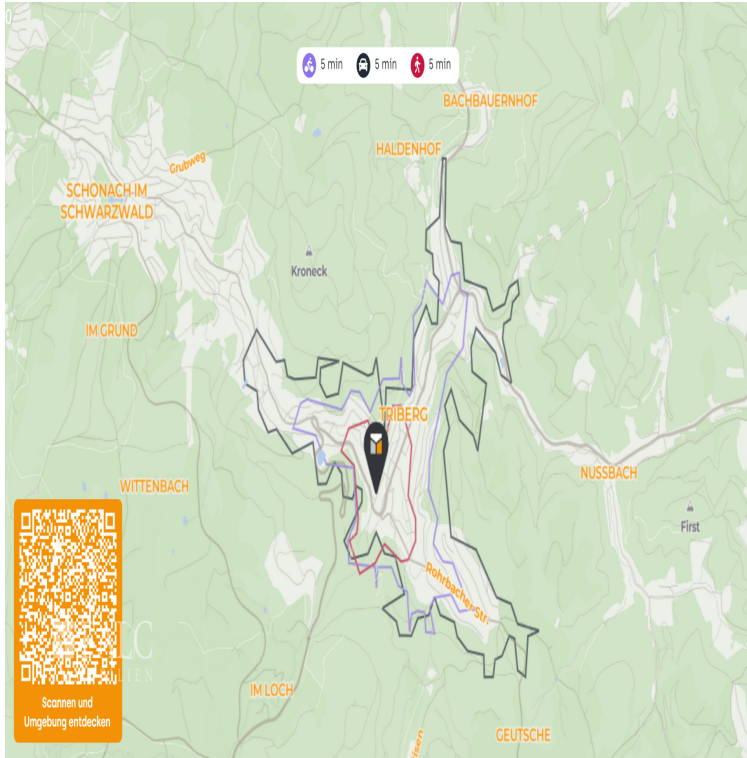
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)