



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-50268

VOLL VERMIETET und bereit für neuen Anleger! - FALC Immobilien

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

**799.000,00 €
5,95 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	233,0 m²
Grundstücksfläche	254,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.01.2030
Energiebedarf	121,2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Feuerbach ist ein Stadtteil im Norden von Stuttgart mit ca. 30.000 Einwohnern, geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Industriegebieten. Im Zentrum des Stadtteils befindet sich der historische Marktplatz mit der evangelischen Kirche und verschiedenen Geschäften und Restaurants. Entlang der Hauptstraßen reihen sich Wohnhäuser, Bürogebäude und Fabriken aneinander. Im Süden von Feuerbach erstreckt sich der Killesbergpark, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Spielplätzen, Grünflächen und einem Aussichtsturm. Die Lage nahe der Autobahn und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen Feuerbach zu einem attraktiven Wohnort für Arbeiter und Familien. Das angebotene Objekt liegt mitten im Herzen Feuerbachs und bietet Ihnen in wenigen Gehminuten jegliche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit-Aktivitäten.

Objektbeschreibung

Voll-vermietetes Mehrfamilienhaus mit Steigerungspotenzial in Stuttgart-Feuerbach steht zum Verkauf an!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen dieses Schmuckstück im Herzen Feuerbachs in Stuttgart vorstellen zu dürfen.

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie!

Das angebotene Objekt wurde 1966 in massiver Bauweise erbaut und unterteilt sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, in denen sich jeweils eine Wohneinheit befindet. Alle 3 Wohneinheiten sind bereits vermietet und bieten Ihnen eine Gesamtwohnfläche von 235 m² auf 254 m² Grundstücksfläche an. Das Untergeschoss ist voll unterkellert und besitzt Nebenräume, die für jede Mietpartei zur Verfügung steht.

Betreten Sie den einladenden Eingangsbereich mit Briefkastenanlage begrüßt Sie folgende Wohnung:

im Erdgeschoss:

Wohnung Nr.1: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m²

im Obergeschoss:

Wohnung Nr.2: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m²

im Dachgeschoss:

Wohnung Nr.3: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m²

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

Das Untergeschoss besitzt einen gemeinschaftlichen Wäsche- und Trockenraum sowie Nebenräume die den Bewohnern im Mehrfamilienhaus zur Nutzung gelten.

Auf die monatlichen Mieteinnahmen von 1.915 € (kalt) ergibt sich somit ein Jahresertrag von: 22.980 €, die Sie hier mit diesem Objekt einnehmen.

Ebenso steht jeder Mietpartei ein freier Stellplatz auf der Straßenseite oder im Innenhof zu. Eine eigene Garage, um Ihren PKW wettergeschützt einzuparken, steht Ihnen vorbehaltlich als Eigentümer zur Verfügung. 1 Stellplatz ist bereits vermietet. Durch den weiteren Stellplatz im Innenhof sowie der Garage kann ebenfalls eine monatliche Miete von ca. 150 € generiert werden. Dies würde auf das Jahr gesehen ein Ertrag von 1800 € ergeben, die auf die jährlichen Mieteinnahmen dazukommen würden.

Somit wären jährliche Mieteinnahmen inkl. Vermietung der Stellplätze und der Garage von ca. 25.000 Euro möglich.

Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich 2 Zimmer, die als Hobbyraum nutzbar sind. Diese Räume können ebenfalls vermietet werden.

Ein Risiko für einen Mietausfall bei leerstehender Wohnung wäre bei diesem Objekt, aufgrund der zentralen Lage, Größe und der derzeitigen Wohnmarktsituation sehr gering.

Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand und wurde laufend in Stand gehalten. Beheizt werden alle Wohnungen durch Gas, indem alle Wohnparteien über Gas-Einzelöfen besitzen.

***Dieses Objekt verschafft Ihnen Glanz in den Augen? Dann genießen Sie hier einen ersten Eindruck und blicken Sie durch unseren virtuellen 360° Immobilienrundgang von FALC Immobilien:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3040561>***

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

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus bietet Ihnen 3 Voll-vermietete Wohneinheiten mit Briefkastenanlage, freie Stellplätze und eine Garage.

Die Wohnungen stellen sich im Detail wie folgt dar:

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss: 79 m², 4-Zimmer-Wohnung, EBK, Bad mit WC gefliest, Waschraum

**Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss: 82 m², 4-Zimmer-Wohnung, EBK, Bad mit WC, gefliest
Waschraum, Balkon gefliest**

**Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss: 72 m², 3-Zimmer-Wohnung, EBK, Bad mit WC gefliest,
Waschraum, Balkon gefliest mit Markise, Garderobe**

Die Garage verfügt über 16 m² Nutzfläche und bietet Ihnen ebenso reichlich viel Stauraum um jegliche Utensilien zu verstauen.

Ebenfalls steht jeder Wohneinheit ein eigener geschützter Kellerraum aus standfesten Holztrennwänden zur Verfügung, um allerlei Zubehör kompakt verstauen zu können.

Die Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 2 im Obergeschoss sind flächenmäßig identisch geschnitten. Das Mehrfamilienhaus besitzt weitgehend viele Fenster, sodass in den Wohnungen und im Eingangsbereich für viel Tageslicht gesorgt wird.

Die Fassade des Mehrfamilienhauses wurde 2015 komplett gerichtet. Ebenso wurde 2019 eine neue Heizung veranlasst.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den folgenden Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie eine gewisse Vorstellung bekommen, wie die Wohnung aussehen kann, wenn diese neu mit Möbeln eingerichtet wird.

Wir haben Ihr Interesse wecken können? Dann schicken Sie uns jetzt eine Anfrage!

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

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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

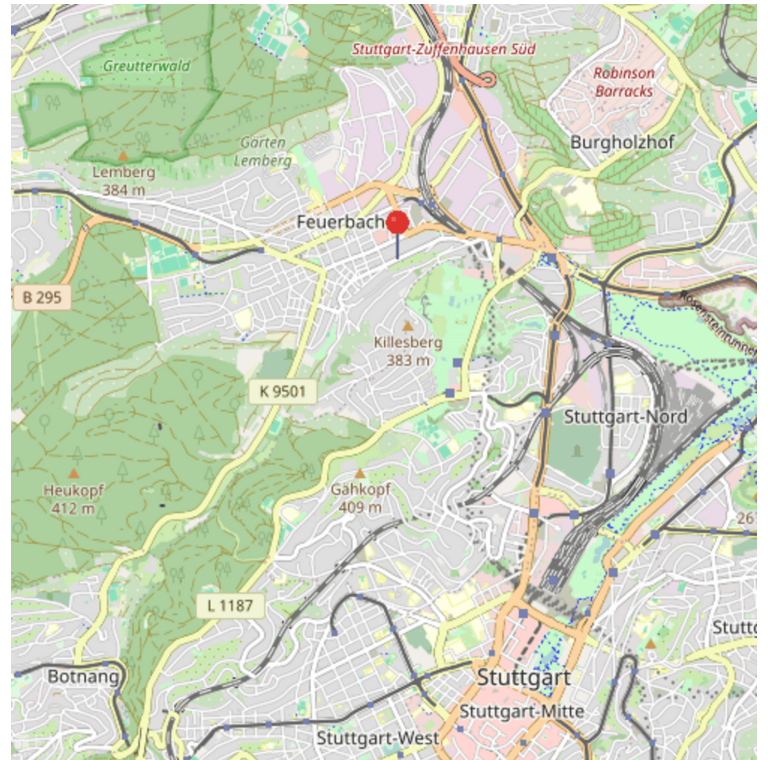
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)