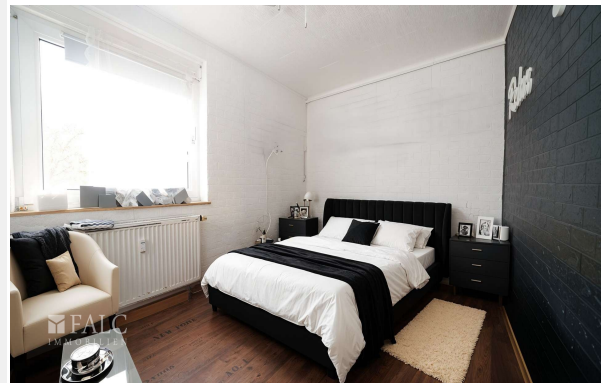




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LuHe-77075

## *Investitionschance in Mudau: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, voll vermietet*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**549.000,00 €**  
**5,95% 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>320,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>699,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>430,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.08.2026</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>134.8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>16.08.2016</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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**

***Diese Immobilie in Mudau bietet eine attraktive Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung, die sowohl für den täglichen Bedarf als auch für langfristige Investitionen von Interesse sind.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 300 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Gebiete ermöglicht. Für weiter entfernte Ziele ist der Bahnhof Buchen in etwa 8 Kilometern Entfernung eine gute Option.***

***Für den täglichen Einkauf sind Supermärkte wie EDEKA und PENNY bequem zu Fuß erreichbar, beide liegen weniger als einen Kilometer entfernt.***

***Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Mehrere Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, die nächste nur etwa 150 Meter entfernt. Dies gewährleistet eine gute medizinische Versorgung und erhöht die Attraktivität der Immobilie für potenzielle Mieter.***

***Die Anbindung an das Straßennetz ist ebenfalls günstig. Die nächste Autobahn ist in etwa 30 Kilometern erreichbar, was eine gute Verbindung zu größeren Städten und dem Umland bietet. Der nächste Flughafen, der Flughafen Frankfurt, ist etwa 100 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen.***

***Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind vielfältig: Wander- und Radwege durchziehen die umliegenden Wälder und laden zu ausgedehnten Touren ein. Der Erlebniswanderweg „Weg der Kristalle“ sowie das Waldschwimmbad sind nur einige Beispiele für das naturnahe Freizeitangebot. Sportvereine, ein reges Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen stärken den sozialen Zusammenhalt und machen das Leben in Mudau abwechslungsreich und lebenswert.***

***Diese Faktoren machen die Immobilie zu einer soliden Investition mit Potenzial für stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung.***

**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

## **Objektbeschreibung**

**Kapitalanleger aufgepasst!**

**Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn präsentiert Ihnen dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage von Mudau.**

**Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude beherbergt insgesamt 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 699 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei bis drei Zimmern.**

**Dank der soliden Bauweise und der modernen Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2019 profitieren die Bewohner von einer effizienten und zeitgemäßen Wärmeversorgung. Zweifach verglaste Kunststoffenster sowie Rollläden tragen zusätzlich zum Wohnkomfort und zur Energieeffizienz bei.**

**Das Haus ist voll vermietet und erwirtschaftet monatliche Mieteinnahmen von derzeit 2.540 €, was dieses Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage mit stabiler Rendite macht.**

**Im Kellergeschoss stehen den Mietern separate Abstellräume sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung – praktisch und komfortabel für den Alltag.**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein renditestarkes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in Feldrandlage von Mudau zu erwerben – ideal für langfristig orientierte Investoren!**

## **Ausstattung**

**Willkommen zu Ihrer zukunftsicheren Investition in ruhiger Feldrandlage!**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Architektur, sechs solide vermietete Wohneinheiten und eine idyllische Lage am Ortsrand von Mudau. Hier verbinden sich Wohnqualität, Ruhe und eine nachhaltige Kapitalanlage in idealer Weise.**

**Das dreigeschossige Gebäude beherbergt insgesamt sechs Wohnungen, die sich gleichmäßig auf die Etagen verteilen. Auf jeder Ebene befinden sich zwei nahezu identisch geschnittene Einheiten, die mit funktionalen Grundrissen und hellem Wohnambiente überzeugen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.**

**Erd- und Obergeschoss:**

**Beide Etagen verfügen über denselben praktischen Grundriss. Nach dem Betreten der Wohnung**

**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

**gelangt man in einen einladenden Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und gleichzeitig als zentraler Zugang zu allen Räumen dient.**

**Das Tageslichtbad ist mit Dusche oder Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet – hell, pflegeleicht und funktional. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, während das zweite Schlafzimmer ein gemütliches Rückzugsdomizil für Paare bietet. Die linken Wohnungen verfügen über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf rund 50 m<sup>2</sup>, während die rechten Wohnungen mit einem zusätzlichen Zimmer und einer separaten Küche auf etwa 59 m<sup>2</sup> etwas mehr Raum bieten. Große Fensterflächen sorgen in allen Einheiten für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.**

#### **Dachgeschoss:**

**Auch hier befinden sich zwei charmante Wohneinheiten. Die linke Wohnung bietet auf ca. 46,4 m<sup>2</sup> zwei Zimmer und einen offenen Ess-Küchenbereich. Die rechte Einheit verfügt über etwa 54,4 m<sup>2</sup>, zwei großzügige Zimmer, eine separate Küche sowie einen praktischen Abstellraum – perfekt für zusätzlichen Stauraum oder Vorräte.**

#### **Keller und Außenbereich:**

**Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien bietet. Eine gemeinschaftliche Waschküche steht allen Bewohnern im Untergeschoss zur Verfügung. Die gepflegte Außenanlage unterstreicht den harmonischen Gesamteindruck und bietet mit ihrer Feldrandlage ein ruhiges, naturnahes Umfeld – ideal für entspannte Stunden im Grünen.**

**Dieses Objekt verbindet solide Bauqualität, praktische Wohnlösungen und stabile Mieteinnahmen – eine Investition mit Perspektive in bester Lage von Mudau.**

**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**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. 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.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [heilbronn@falcimmo.de](mailto: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](mailto: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](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

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)

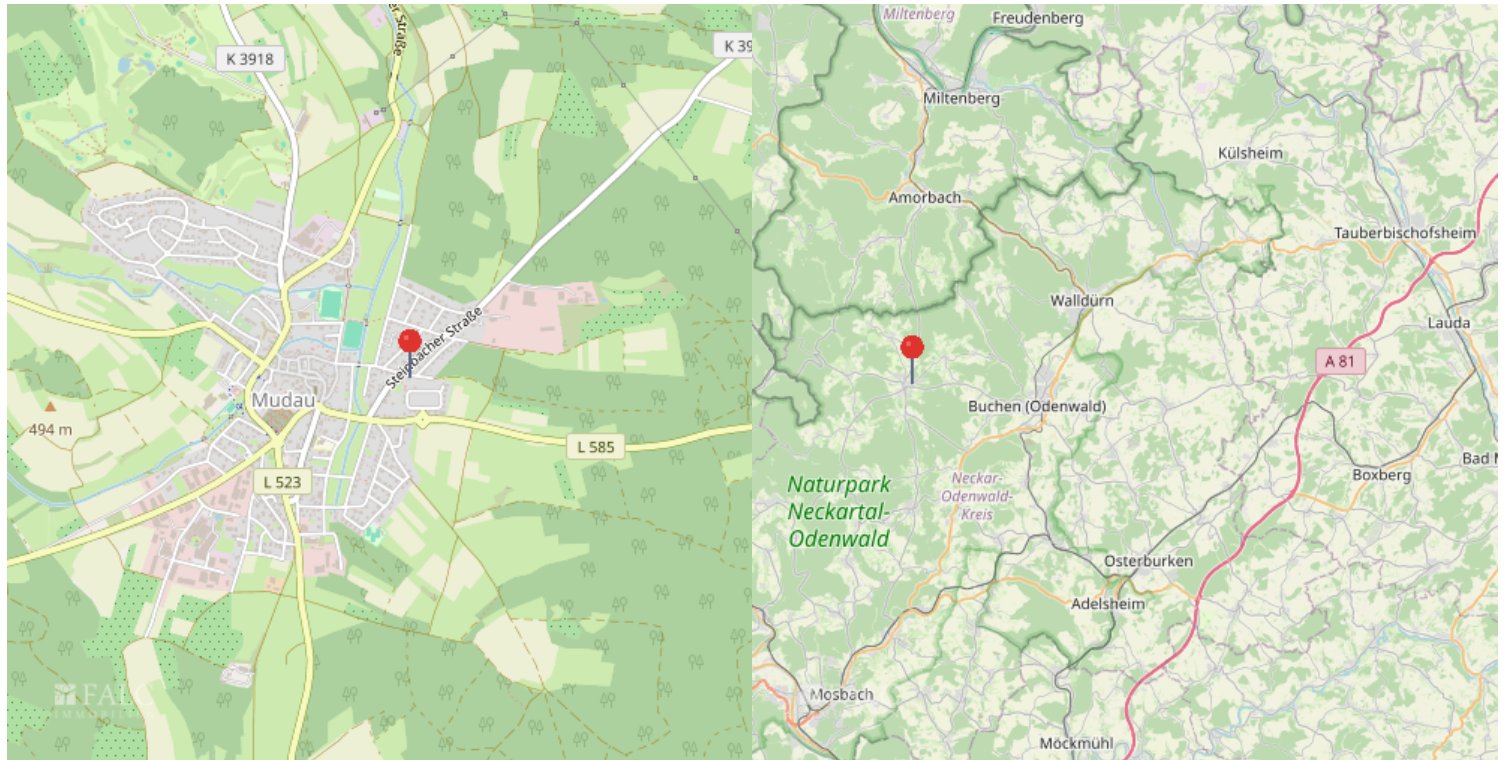
[Online ansehen](#)



WP 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)

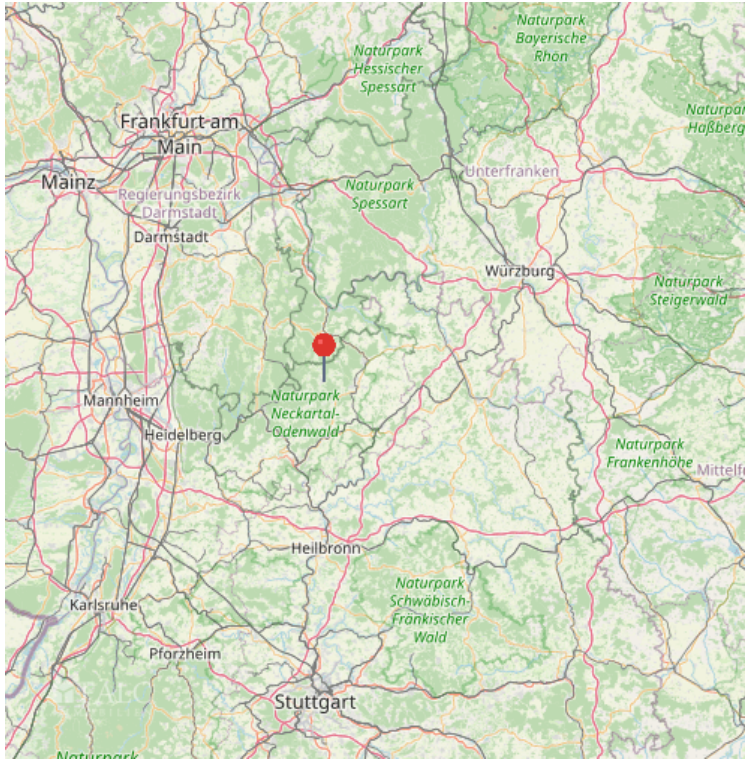
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP

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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)

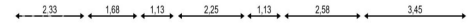
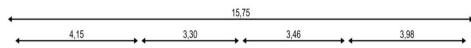


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



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](#)