



FLOOR21

Renditeobjekt mit 4,5% in Gerlingen +++ 2 Zi.- Wohnung mit EBK, Balkon und PKW- Stpl. +++

70839 Gerlingen
Blumenstr. 55

PREIS: 229.000,00 €

Präsentiert von

Sahin Deisenhofer

Bitte nachtragen

sahin.deisenhofer@floor21-
immobilien.de

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein



FLOOR21

Zusammengefasst

Objektart	Wohnung	Befeuerung	Öl
Objekttyp	Dachgeschoss	Heizungsart	Zentralheizung
Nutzungsart	Wohnen	Etagenzahl	3
Vermarktungsart	Kauf	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Wohnfläche	ca. 59 m ²	Stellplätze	1 Freiplatz à 6.000,00 € (Kauf)
Nutzfläche	ca. 5 m ²	Balkon	Ja
Anzahl Zimmer	2	Kaufpreis	229.000,00 €
Anzahl	1	Außen-Provision	3,57%
Schlafzimmer			
Anzahl	1		
Badezimmer			

Für Kapitalanleger

Kaltmiete:	862,00 €	Warmmiete:	1.102,00 €
Nebenkosten:	240,00 €	Vermietet seit:	2021

Zustand

Baujahr:	1974	EWA gültig bis:	23.09.2028
Zustand:	Gepflegt	Bj. lt. EWA:	1968
EAW Typ:	Verbrauchsausweis	wl. Energieträger:	Öl
EEV:	181,7 kWh/(m ² a)	EEK:	F

Objektnummer FL21-SD-03

Das Objekt



Küche



Wohnzimmer



FLOOR21

Objektnummer FL21-SD-03

Das Objekt



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Objektnummer FL21-SD-03

Das Objekt



Außenansicht



Außenansicht

Der Grundriss



Grundriss

Die Immobilie

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint Ruhe, Helligkeit und eine traumhafte Aussicht auf Felder und Wiesen– ideal für alle, die das gewisse Etwas suchen. Dank moderner Ausstattung, cleverer Raumaufteilung und sonnigem Balkon ist hier Wohlfühlen garantiert.

Die Wohnung ist derzeit zu einer Kaltmiete von 862,- € pro Monat vermietet und eignet sich somit hervorragend als Kapitalanlage mit einer attraktiven Bruttorendite von ca. 4,5% bei einer Vollfinanzierung.

Auf ca. 59 qm Wohnfläche erwartet Sie:

- helles, großzügiges Wohnzimmer mit ca. 23 qm: Zugang zum Balkon, moderner Vinylboden
- zweites Zimmer (ca. 16 qm): ebenfalls mit hochwertigem Vinylboden- gepflegter Flur mit gefliestem Boden
- moderne Küche mit Einbauküche: gefliest, direkter Zugang zum Balkon
- Tageslichtbad: raumhoch gefliest, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- kein Raumverlust durch Dachschrägen dank Flachdach

Zur Wohnung gehört außerdem:

- sonniger Balkon mit Weitblick
- Zugang vom Wohnzimmer und der Küche
- Kellerraum – ideal für zusätzlichen Stauraum
- Ein PKW-Stellplatz kann für 6.000 € dazu erworben werden

Kurz gesagt:

Eine attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite, zuverlässiger Vermietung und hohem Wohnkomfort. Ein echtes Wohlfühlzuhaus mit Weitblick, das durch Helligkeit, moderne Ausstattung und eine tolle Lage überzeugt– ideal für alle, die in Stadtnähe leben und dennoch täglich ins Grüne blicken möchten.



FLOOR21

Gerlingen

Ausstattung und Details

- * Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- * großer Balkon, zugänglich vom Wohnzimmer und der Küche
- * zusätzlicher Kellerraum für Stauraum
- * Hausmeisterservice: kümmert sich um Reinigung, Pflege und Winterdienst
- * Die Wohnung ist derzeit für 862,- € vermietet. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage





FLOOR21

Gerlingen

Der Standort

Zentral und doch im Grünen– die perfekte Lage in Gerlingen.

Diese Wohnung liegt im beliebten Gerlinger Stadtteil Gehenbühl– ideal zwischen Gerlingen und Stuttgart gelegen. Die U-Bahnstation ist nur ca. 300 Meter entfernt und bequem in 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Supermarkt, Kindergarten und Bushaltestelle befinden sich in direkter Nähe– alltägliche Besorgungen lassen sich problemlos zu Fuß erledigen.

Trotz der hervorragenden Anbindung genießen Sie hier eine ruhige Feldrandlage mit weitem Blick ins Grüne– eine perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Stuttgart erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten Fahrzeit, und auch die Autobahnen A8 und A81 sind in etwa 7 Minuten erreichbar.

Gerlingen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Stuttgarter Raum– beliebt für seine Lebensqualität, gute Infrastruktur und Nähe zur Landeshauptstadt.





Hinweise

PROVISIONSHINWEIS:

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3% auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor. Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien.

Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Haftungsausschluss

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.





FLOOR21

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner

Sahin Deisenhofer

Mobil: Bitte nachtragen

E-Mail: sahin.deisenhofer@floor21-immobilien.de

Floor21 GmbH

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein

