

# Tolle Lage trifft Wohnkomfort: Helle 4- Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz in S-Bahn-Nähe



FLOOR21

71729 Erdmannhausen  
Berggasse 19

**PREIS: 248.000,00 €**

Präsentiert von

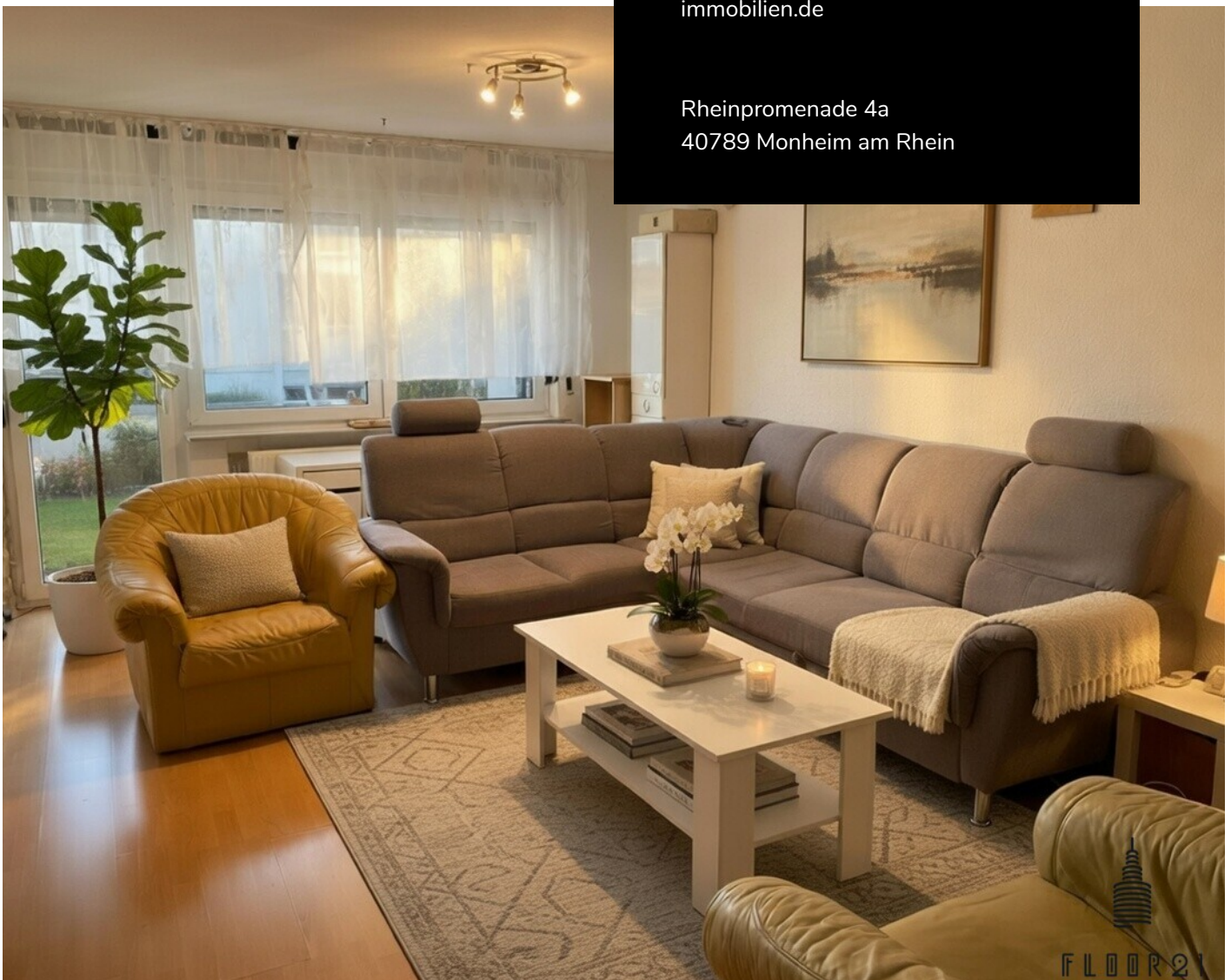
**Sahin Deisenhofer**

Bitte nachtragen

sahin.deisenhofer@floor21-  
immobilien.de

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein





# Zusammengefasst

<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung	<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf	<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 80 m <sup>2</sup>	<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Nutzfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>	<b>Stellplätze</b>	1 Freiplatz à 8.000,00 € (Kauf)
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Balkon</b>	Ja
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Kaufpreis</b>	248.000,00 €
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Außen-Provision</b>	3,57%

## Für Kapitalanleger

<b>Kaltmiete:</b>	819,00 €	<b>Warmmiete:</b>	1.195,00 €
<b>Nebenkosten:</b>	340,00 €	<b>Vermietet seit:</b>	2011

## Zustand

<b>Baujahr:</b>	1973	<b>EWA gültig bis:</b>	13.02.2035
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Bj. lt. EWA:</b>	1973
<b>EAW Typ:</b>	Bedarfsausweis	<b>wl. Energieträger:</b>	Gas
<b>EEB:</b>	201 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<b>EEK:</b>	G



Objektnummer FL21-SD-02

# Das Objekt



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Objektnummer FL21-SD-02

# Das Objekt



Schlafzimmer



Außenansicht

Objektnummer FL21-SD-02

# Das Objekt



Außenansicht



Außenansicht

Objektnummer FL21-SD-02

# Das Objekt



Außenansicht



FLOOR21

Objektnummer FL21-SD-02

# Der Grundriss



FLOOR21

Grundriss



# Die Immobilie

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Erdmannhausen bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus solider Mietrendite, nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial und langfristiger Vermietbarkeit. Sie befindet sich im 2.OG eines 9-Parteienhauses.

Aktuell ist die Wohnung zuverlässig zu einer monatlichen Kaltmiete von 819 € vermietet– Sie profitieren somit unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko und einer Rendite von ca. 3,73% bei einer Vollfinanzierung.

Ein weiterer Pluspunkt: Im Herbst/Winter 2025 wurde das Gebäude teilweise energetisch saniert.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche- 4 gut geschnittene Zimmer
- praktische Küche mit zwei Zugängen
- Tageslichtbad mit Dusche
- separates WC
- sonniger Südwest-Balkon
- Kellerraum- gepflegtes 9-Parteienhaus
- bereits vermietet
- monatliche Kaltmiete: 819 €
- ein Außenstellplatz kann optional für 8.000 € dazu erworben werden



# Ausstattung und Details

## Energetische Maßnahmen:

Im Rahmen einer energetischen Sanierung wurden folgende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt:

- Erneuerung aller Fenster durch moderne Kunststofffenster
- Kellerdeckendämmung zur Reduzierung von Wärmeverlusten
- neue Haustüranlage mit verbessertem Wärme- und Schallschutz
- Austausch der Wohnungseingangstüren zur Erhöhung der Energieeffizienz und Sicherheit





FLOOR21

Erdmannhausen

# Der Standort

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Erdmannhausen– S-Bahn-Anschluss (S4) sowie Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Ärzte sind nah gelegen– ein Umfeld, das auch langfristig bei Mietern gefragt bleibt. Mit der guten Anbindung an Ludwigsburg, Marbach, Backnang und Stuttgart ist die Lage nicht nur wohnlich attraktiv, sondern auch verkehrstechnisch bestens erschlossen– ein klarer Pluspunkt für Vermietbarkeit und Wertentwicklung.





# 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](mailto:sahin.deisenhofer@floor21-immobilien.de)

**Floor21 GmbH**

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein

