

Kapitalanlage mit ca. 4% Rendite +++ Helle 3,5- Zi.-Wohnung mit Balkon und Stpl. in S-Bahn-Nähe +++

71729 Erdmannhausen
Berggasse 19



FLOOR21

PREIS: 264.000,00 €

Präsentiert von

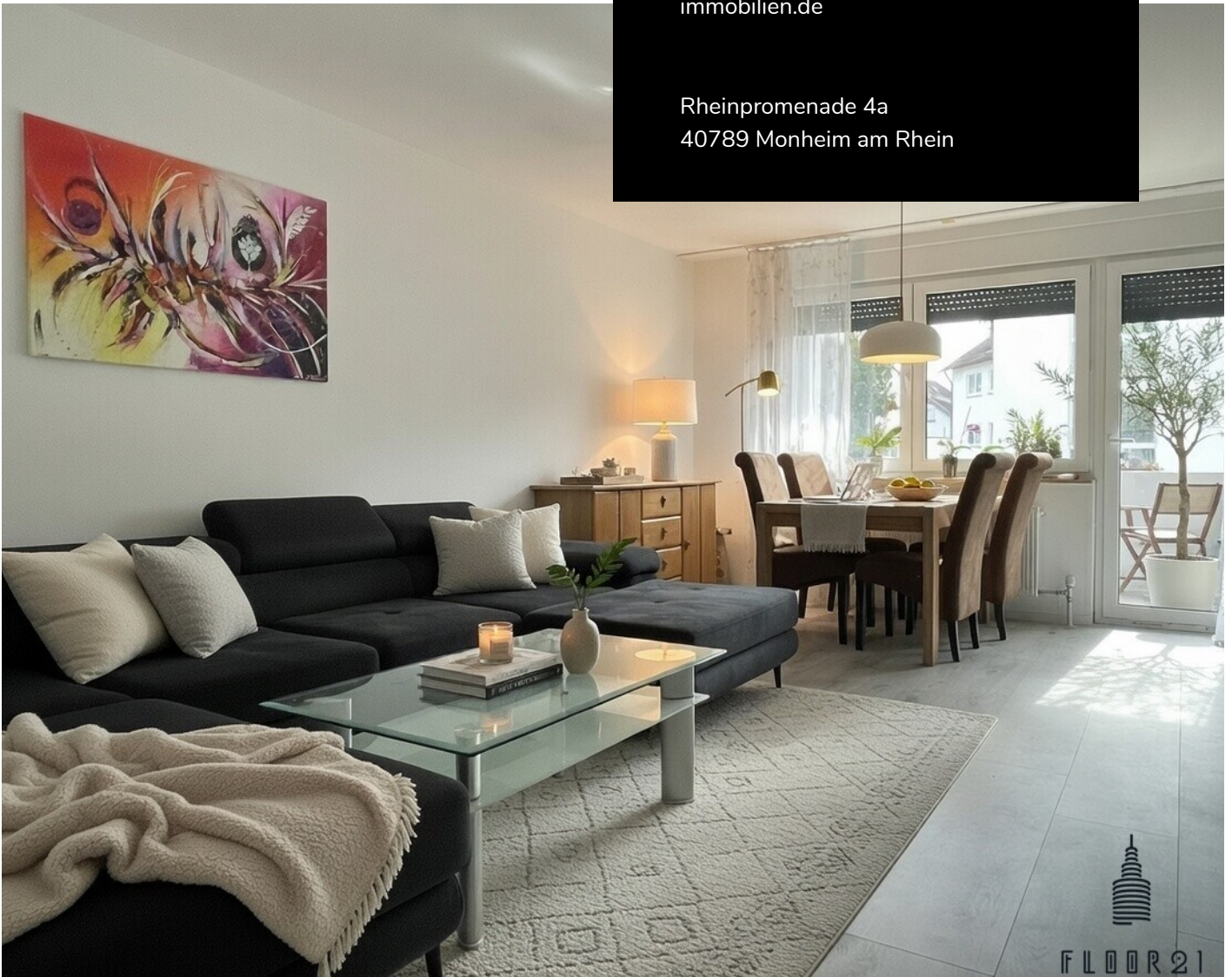
Sahin Deisenhofer

Bitte nachtragen

sahin.deisenhofer@floor21-
immobilien.de

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein



FLOOR21



Objektnummer FL21-SD-01

Zusammengefasst

Objektart	Wohnung	Anzahl sep. WC	1
Objektyp	Etagenwohnung	Befuerung	Gas
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Zentralheizung
Vermarktungsart	Kauf	Etagenzahl	2
Wohnfläche	ca. 80 m ²	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Nutzfläche	ca. 4 m ²	Stellplätze	1 Freiplatz à 8.000,00 € (Kauf)
Anzahl Zimmer	3,5	Balkon	Ja
Anzahl Schlafzimmer	2	Kaufpreis	264.000,00 €
Anzahl Badezimmer	1	Außen-Provision	3,57%

Für Kapitalanleger

Kaltmiete:	850,00 €	Warmmiete:	1.095,00 €
Nebenkosten:	245,00 €	Vermietet seit:	2011

Zustand

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



Objektnummer FL21-SD-01

Das Objekt



Küche



Wohnzimmer

Objektnummer FL21-SD-01

Das Objekt



Außenansicht



Außenansicht

Objektnummer FL21-SD-01

Das Objekt



Außenansicht



Grundstück

Objektnummer FL21-SD-01

Der Grundriss



FLOOR21

Grundriss

Die Immobilie

Diese gepflegte 3,5-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 850 € vermietet– Sie profitieren somit unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko und einer Rendite von ca. 3,86% bei einer Vollfinanzierung.

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

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- ca. 80 m² Wohnfläche
- 3,5 gut geschnittene Zimmer, mit der Möglichkeit, das halbe Zimmer in ein viertes Zimmer umzuwandeln
- praktische Küche mit zwei Zugängen
- Tageslichtbad mit Dusche
- vollständig saniert
- separates WC
- vollständig saniert
- sonniger Südwest-Balkon
- Kellerraum
- gepflegtes 9-Parteienhaus
- bereits vermietet
- ein Außenstellplatz kann 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

Floor21 GmbH

Rheinpromenade 4a

40789 Monheim am Rhein

