

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aach

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit Panoramablick in Aach
im Hegau – ideale Kapitalanlage!**



Objekt-Nr. OM-264276

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Antony Birkle
Telefon: 0174 2431350

Paradiesweg 2
78267 Aach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	375,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	13,00	Carports	4
Wohnfläche	330,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE NUR TELEFONISCHE KONTAKTAUFNAHME. 0174-2431350 DANKE!

Beschreibung:

Ich freue mich, Ihnen dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 vorstellen zu dürfen. Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Stadt Aach im Hegau und umfasst vier Wohneinheiten mit insgesamt 13 Zimmern. Die großzügige Wohnfläche beträgt ca. 330 m².

Das Haus steht auf einem Grundstück mit 375 m². Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss stehen unter anderem eine Waschküche sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone sowie die großzügige Terrasse, von der aus Sie einen herrlichen Panoramablick ins Grüne und auf die Alpen genießen können.

Alle vier Wohnungen sind aktuell vermietet und generieren eine jährliche Kaltmiete von 34.920,- €. Daraus ergibt sich eine attraktive Nettorendite von ca. 5,8 %. Die stabile Vermietungssituation sowie die gefragte Lage machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen und sicheren Kapitalanlage.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung in Kombination mit Solarthermie, welche sowohl die Beheizung als auch die Warmwasserversorgung unterstützt. In den Jahren 1975, 2008, 2017, 2023 und zuletzt 2026 wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Bodenseeregion sowie zur Schweizer Grenze, was den Standort sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv macht. Konstanz ist in etwa 20 Autominuten erreichbar – mit künftig verbesserter Anbindung durch den geplanten Ausbau der Autobahn.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, die in eine langfristig vermietete Bestandsimmobilie in attraktiver Lage investieren möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem interessanten Anlageobjekt und vereinbaren Sie noch heute telefonisch einen Besichtigungstermin.

Sonstiges:

BITTE NUR TELEFONISCHE KONTAKTAUFNAHME. 0174-2431350 DANKE!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

BITTE NUR TELEFONISCHE KONTAKTAUFNAHME. DANKE!

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der malerischen Stadt Aach im Hegau, in der idyllischen Region des Bodensees. Die Stadt zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte und Annehmlichkeiten.

Aach im Hegau zeichnet sich durch seine landschaftliche Vielfalt aus. Umgeben von grünen Wiesen und Wäldern bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im

Freien. Die Nähe zu den Alpen ermöglicht zudem atemberaubende Ausblicke und Ausflugsmöglichkeiten in die Bergwelt.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Stadt Konstanz in ein paar Jahren, wenn die Autobahn bis nach Konstanz ausgebaut ist, nur ca. 20 Autominuten entfernt. Konstanz bietet eine lebendige Atmosphäre, ein breites kulturelles Angebot, Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl von Restaurants und Cafés. Hier finden Sie auch Schulen, Universitäten und eine gute medizinische Versorgung.

Die Region um den Bodensee ist ein beliebtes Reiseziel und lockt jährlich viele Besucher an. Die Nähe zum Bodensee ermöglicht es Ihnen, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten zu nutzen, wie Wassersport, Bootsfahrten oder erholsame Spaziergänge entlang des Ufers.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Autobahn ist schnell erreichbar und bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte. Darüber hinaus ist Aach im Hegau gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass Sie auch bequem mit dem Zug in Engen oder dem Bus reisen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Restaurants. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten, darunter Wander- und Radwege, Tennisplätze, Golfplätze und vieles mehr.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus ruhigem Landleben und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Sie profitieren von einer idyllischen Umgebung, während Sie dennoch schnell und bequem Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und Unterhaltungsmöglichkeiten haben.

Aachquelle:

Die Aachquelle ist eine der größten Karstquellen Europas und ein beeindruckendes Naturschauspiel. Ihr sprudelndes Wasser entspringt einer malerischen Quellgrotte, umgeben von faszinierenden Felsformationen. Neben ihrer natürlichen Schönheit hat die Aachquelle auch eine historische Bedeutung, die bis in die Antike zurückreicht. Heute ist sie ein beliebtes Ausflugsziel, das Besucher mit seinem klaren Wasser und der ruhigen Atmosphäre begeistert. Erleben Sie die Magie der Aachquelle und lassen Sie sich von ihrer Schönheit verzaubern.

Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit dieser Lage und den Vorzügen, die Aach im Hegau und die umliegende Region zu bieten haben.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon OG



Wohnzimmer Whg 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Whg 1



Kinderzimmer Whg 1

Exposé - Galerie



Küche Whg 1



Extra Zimmer UG Whg 1

Exposé - Galerie



Bad extra Zimmer UG Whg 1



Wohnbereich Whg 3

Exposé - Galerie



Wohnbereich Whg 3



Schlafzimmer Whg 3

Exposé - Galerie



Badezimmer Whg 3



Küche Whg 3

Exposé - Galerie



Wohnküche Whg 4



Schlafzimmer Whg 4

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Whg 4



Kinderzimmer 2 Whg 4

Exposé - Galerie



Küche Whg 4



Badezimmer Whg 4 (Neu)

Exposé - Galerie



Ölheizung mit Solarthermie



Blick auf die schöne Altstadt

Exposé - Galerie



Kindergarten in der Nähe



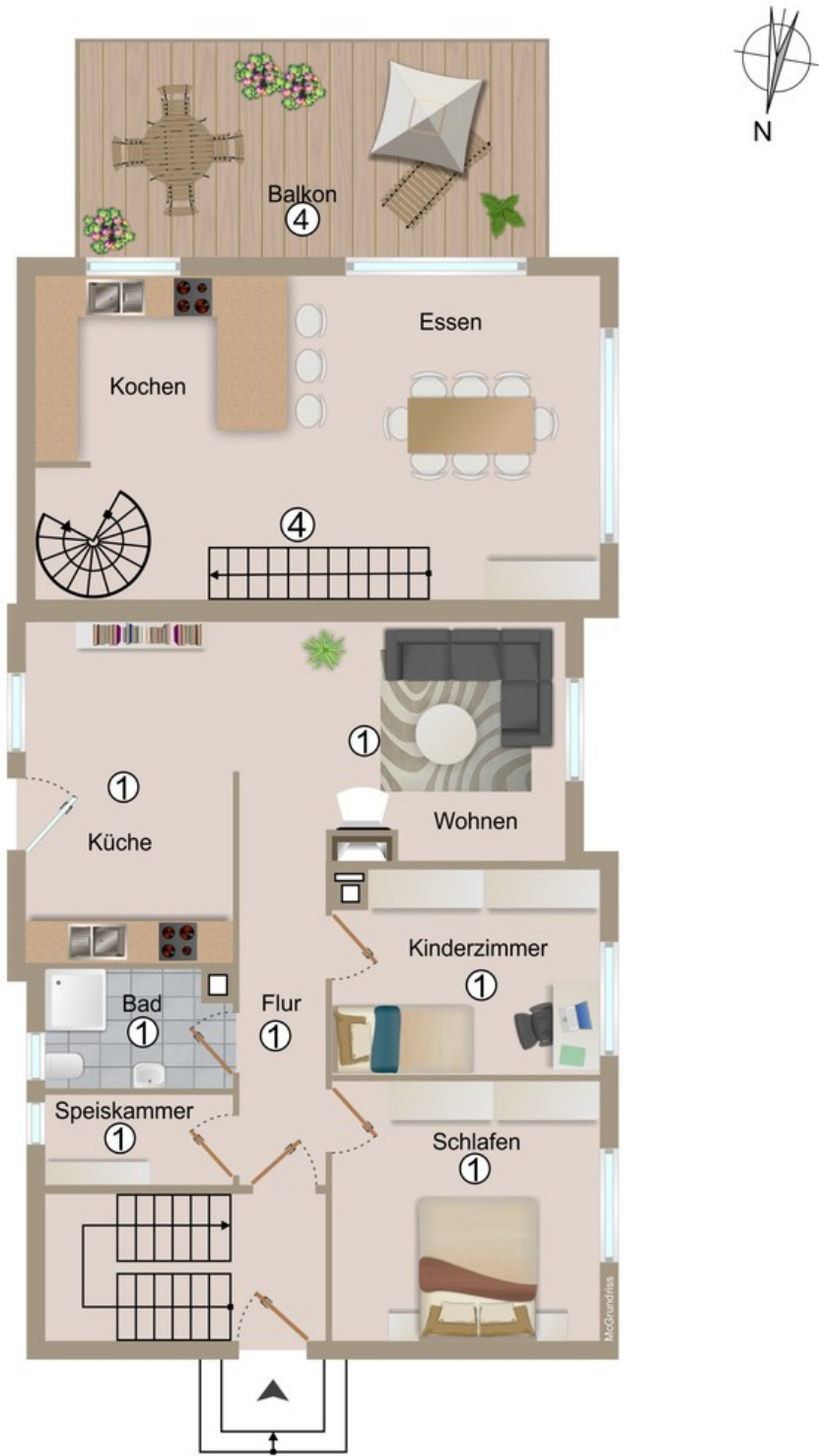
Spielplatz in der Nähe

Exposé - Grundrisse



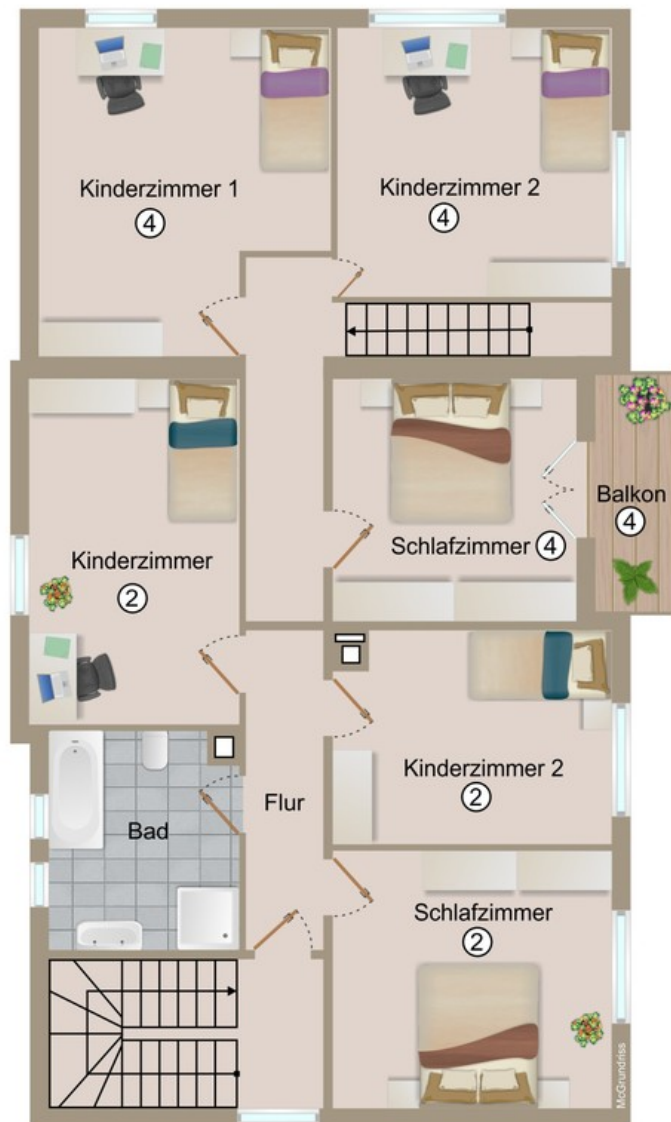
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



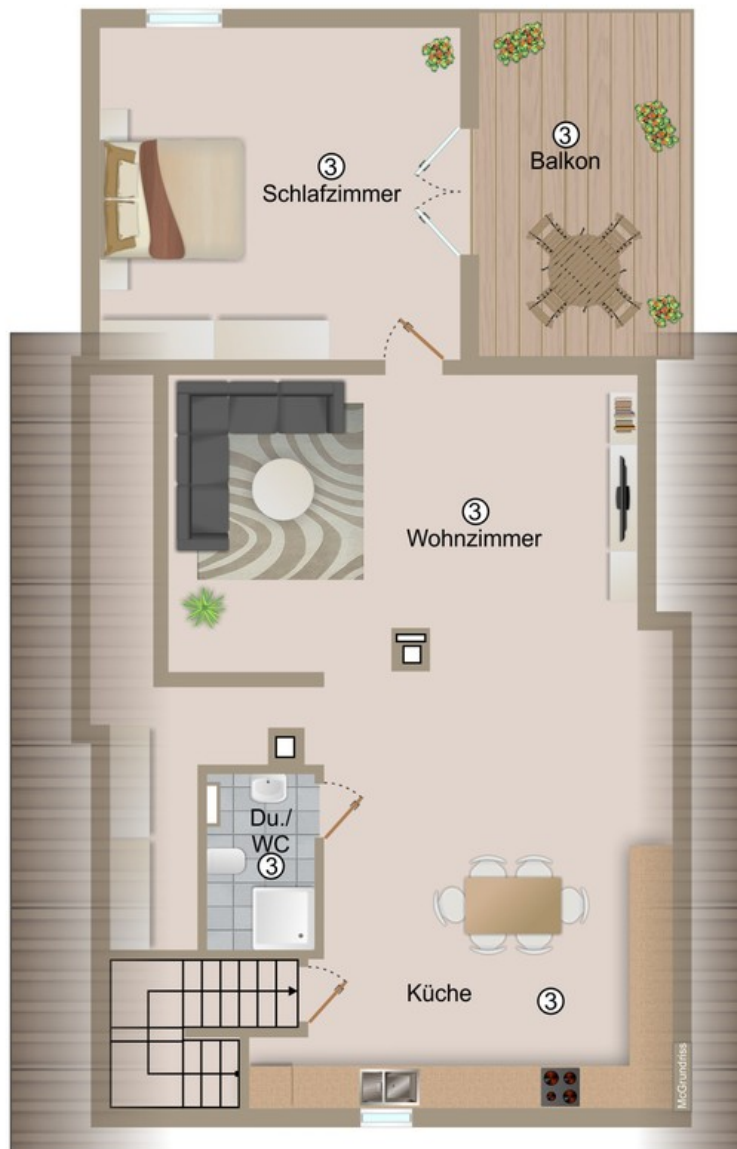
Erdgeschoss Whg. 1+4

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss Whg. 2+4

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Whg. 3