

Exposé

Mehrfamilienhaus in Weissach

***Provisionsfrei* - Freistehendes MFH: Traum vom Eigenheim durch Mieteinnahmen realisieren!**



Objekt-Nr. **OM-278463**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

71287 Weissach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	384,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	70,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier ist Sie endlich - Ihre Chance auf Ihr Eigenheim trotz hoher Zinsen! Ihr Traum vom Wohneigentum kann wahr werden!

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus ist die ideale Lösung dank der Möglichkeit der Vermietung von zwei kleinen Wohneinheiten im Obergeschoss sowie eines Büros mit separatem Eingang im Untergeschoss.

Wunderschön in Ortsrandlage von Weissach gelegen bewohnen Sie selbst die ca. 94 qm große Vierzimmer-Erdgeschosswohnung mit traumhaft großem Balkon und schönem Blick ins Grüne.

Hier finden Sie alles was Sie zum Leben allein, als Paar oder mit Ihrer kleinen Familie benötigen: zwei Schlafzimmer (eines davon mit kleinem Balkon), ein modernes im Jahr 2018 professionell und hochwertig saniertes Tageslichtbad mit Badewanne und extra großer Dusche mit Glastüren, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zum Balkon sowie Garten, ein an die Küche angrenzendes Esszimmer sowie eine gut erhaltene Küche mit Einbaugeräten.

Im Obergeschoss liegen zwei getrennte kleine Wohneinheiten, die Sie z. B möbliert an Praktikanten/Werksstudenten oder Wochenendpendler der nahe gelegenen großen Firmen vermieten oder aber für weitere Familienmitglieder im Mehrgenerationen-Modell nutzen können.

Die Mieteinnahmen können sich je nach Ausstattung hier auf über 1.100 Euro monatlich belaufen!

Nach Südwesten ausgerichtet gibt es die ca. 32 qm große Zweizimmerwohnung mit Wohn-/Essbereich und integrierter Küchenzeile, gemütlichem Südbalkon sowie einem Schlafzimmer. Ein Tageslichtbad mit Duschwanne rundet das kleine Reich ab.

Zur anderen Seite gelegen findet sich die ca. 46 qm große Dreizimmerwohnung mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer mit französischem Balkon, separatem Esszimmer (oder Büro), Küche inklusive Einbaugeräten sowie Tageslichtbad mit Duschwanne.

Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Möglichkeiten im Home-Office zu arbeiten, wurde im Jahr 2020 im Kellergeschoss auf ca. 16 qm ein hochwertiger Büroraum mit Tageslicht geschaffen. Hier können Sie, räumlich getrennt vom Alltagstrubel, ungestört Ihrer täglichen Arbeit nachkommen oder dank eines Nebeneingangs den Büroraum ebenfalls vermieten und somit weitere Einnahmen generieren.

Weiterhin finden sich im Untergeschoss eine Waschküche mit drei Anschlüssen für Waschmaschinen, der Heizungsraum mit Lagermöglichkeit, ein Kellerraum mit Tageslicht zur Nutzung z. B. als Hobbyraum, ein Gewölbekeller zur idealen Lagerung von Lebensmitteln und Wein sowie der Öltankraum.

Die Außenanlage wurde im Jahr 2016 neu gestaltet, 3 Parkplätze geschaffen sowie eine Terrasse angelegt. Zu dieser haben Sie sowohl von den Parkplätzen wie auch vom Balkon aus Zugang.

Hinter dem Haus gelegen findet sich ein schöner, von der Straße aus nicht einsehbarer, offener Garten mit einem praktischen Nebengebäude, in welchem sich Ihre Gartengerät oder Fahrräder lagern lassen.

Das ursprünglich 1938 errichtete Gebäude wurde 1960 umfassend umgebaut und in den 80ern nochmals renoviert, es wurde stets liebevoll gepflegt und laufend modernisiert (u. a. neue Kunststofffenster 2009, Heizungsanlage 2005) und mehr.

Zusammenfassend finden Sie hier eine bezugsfertige freistehende Immobilie mit vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, in der sich Groß und Klein wohlfühlen können.

Auch der kompletten Eigennutzung der Immobilie steht nichts im Wege, ein Umbau in ein Einfamilienhaus ist ebenso möglich.

Zögern Sie daher nicht und melden Sie sich gleich zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins! Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Weissach als nördlichste Gemeinde im Landkreis Böblingen grenzt direkt an die Landkreise Pforzheim und Ludwigsburg an. Innerhalb von 30-40 Minuten sind die großen Städte der Umgebung mit dem Auto gut zu erreichen.

Attraktive Arbeitgeber wie die Firmen Porsche (im Ort), Bosch (Renningen/Malmsheim und Schwieberdingen), Trumpf (Ditzingen) oder die Mercedes Benz AG (Sindelfingen) sind nahe gelegen und sorgen für eine große Nachfrage an Mietobjekten.

Die ca. 7.600 Einwohner große Gemeinde besitzt eine gute Anbindung an den ÖPNV, eine Bushaltestelle ist nur drei Gehminuten vom Haus entfernt.

Mehrere Kindertageseinrichtungen (teilweise mit Ganztagesangebot) sowie eine Grund- und Gesamtschule finden sich direkt im Ort.

Das Ortszentrum mit seinen lokalen Geschäften, der Marktplatz mit Wochenmarkt, Ärzte, Physiotherapeuten, Banken und weitere wichtige Anlaufstellen sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	265,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vordrantsicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hauptwohnung - WZ

Exposé - Galerie



Hauptwohnung - WZ



Hauptwohnung - EZ

Exposé - Galerie



Hauptwohnung - Eltern SZ



Hauptwohnung - Kinder Zim.

Exposé - Galerie



Hauptwohnung Bad - Waschtisch



Hauptwohnung Bad - Badewanne

Exposé - Galerie



Hauptwohnung Bad - Dusche



UG - Büro

Exposé - Galerie



UG - Büro

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss - Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss - Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

