

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Filderstadt-Plattenhardt Investitionsobjekt mit 7,1% in Filderstadt Plattenhardt



Objekt-Nr. OM-294540

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Keller

Amselweg  
70794 Filderstadt-Plattenhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                          |                   |                  |                       |
|--------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Baujahr                  | 1973              | Gewerbefläche    | 372,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen                   | 2                 | Gesamtfläche     | 372,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger            | Fernwärme         | Garagen          | 2                     |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 1.800,00 €        | Stellplätze      | 6                     |
| Übernahme                | sofort            | Heizung          | Zentralheizung        |
| Zustand                  | nach Vereinbarung | Nettomiete Ist   | 51.600                |
| Etage                    | Erdgeschoss       | Anzahl Einheiten | 6                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohn-/Büroeinheit eignet sich ideal für Unternehmer und Investoren als Kapitalanlage oder zur Realisierung eigener Geschäftsideen.

Es handelt sich um ein Teileigentum einer großen Wohnanlage. Die Einheit lässt sich grundbuchtechnisch nicht aufteilen.

Das Teileigentum besteht aus fünf als Wohnungen genutzte Untereinheiten, sowie eine Büro/Lager Untereinheit in einem eingeschossigen Gebäudeteil einer 1973 erstellten Wohnanlage.

Die Immobilie ist derzeit für insgesamt ca. EUR 51.600,00 (Nettokaltmiete) an unterschiedliche Nutzer vermietet. Alle Mieter sind sehr zuverlässig und möchten das Mietverhältnis aufrechterhalten - somit kann das Objekt als rentierliche Kapitalanlage gerne weitergeführt werden.

Alternativ bietet das Objekt ein Höchstmaß an Flexibilität, bis hin zur Eigennutzung als Büro, Lagerstorage, Mitarbeiterunterkünfte oder zur Realisierung eigener Geschäftsideen.

## Ausstattung

Die Wohnungen sind in einem insgesamt normalen Zustand und sind entsprechend der jeweiligen Nutzung ausgestattet.

Aufteilung:

UG Einheit - Büro/Lager ca. 74,19 m<sup>2</sup> Nfl.

EG Einheit - Wohnung ca. 41,80 m<sup>2</sup> Wfl.

EG Einheit - Wohnung ca. 82,84 m<sup>2</sup> Wfl.

EG Einheit - Wohnung ca. 39,30 m<sup>2</sup> Wfl.

EG Einheit - Wohnung ca. 53,08 m<sup>2</sup> Wfl.

EG Einheit - Wohnung ca. 80,59 m<sup>2</sup> Wfl.

6 Pkw-Stellplätze im Freien

2 Tiefgaragenstellplätze

Nebenkosten betragen derzeit EUR 1.534,42/Monat inkl. Hausmeister und

Instandhaltungsrücklagen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Filderstadt-Plattenhardt bietet eine gute Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Freizeiteinrichtungen. Die gute Anbindung an das Autobahnnetz sowie die Nähe zum Flughafen zeichnet diese Lage ebenfalls aus.

Das Teileigentum gehört zu der gepflegten 'Wohnanlage am Schönbuch' innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

