

Exposé

Mehrfamilienhaus in Emmingen

Einzeln oder Komplet: Charmantes MFH mit 3 Wohneinheiten auf weitläufigem Grundstück mit Scheune



Objekt-Nr. OM-349996

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

78576 Emmingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.443,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	342,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Emmingen.

Die Immobilie umfasst 3 Wohneinheiten welche aktuell solide und unbefristet vermietet sind. Auf einem weitläufigem Grundstück von 1.443m² bietet das Haus eine Gesamtwohnfläche von ca. 342 m².

Die Immobilie wurde im Jahr 1978 errichtet und 2007 umfassend modernisiert.

Ein wesentlicher Bestandteil des Anwesens ist die angrenzende Scheune, die derzeit als Hobbywerkstatt und Lager genutzt wird. Sie bietet Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten, eine mögliche Ausbaureserve oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung aus dem Jahr 2007 mit 5.000-Liter-Außentank und 1.500-Liter-Pufferspeicher.

Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage den Heizbetrieb.

Die komplette Heizungsinstallation wurde in Edelstahl ausgeführt.

Im Rahmen der Renovierung wurden außerdem 2-fach verglaste Kunststoffenster eingebaut.

Zur Immobilie gehören zwei Garagen sowie fünf weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als solide, gepflegte und zukunftsichere Immobilie in ruhiger Wohnlage, geeignet für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit erweitertem Platzbedarf.

Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss – ca. 85,41 m²:

Einzelverkaufspreis: 189.000,00€ exkl. Garage und Stellplatz

3-Zimmer-Wohnung mit zwei Schlafräumen, Wohn-/Essbereich, Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschtisch. Das Bad wurde 2007 inklusive Rohinstallation und Heizkörper vollständig renoviert. Garderobennische, direkter Zugang zur Garage sowie Terrasse mit Gartenblick.

(Einbauküche im Kaufpreis enthalten)

Obergeschoss – ca. 139,47 m²:

Einzelverkaufspreis: 309.000,00€ exkl. Garage und Stellplatz

4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafräumen, Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Fußbodenheizung (2007 inkl. Rohinstallation und Heizkörper renoviert). Zusätzliches Gäste-WC und Bidet. Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, Esszimmer mit Schwedenofen (Eigentum des Mieters) sowie zweitem Balkon. Einbauküche mit angrenzendem Abstellraum

(Eigentum des Mieters).

Dachgeschoss – ca. 117,55 m²:

Einzelverkaufspreis: 259.000,00€ exkl. Garage und Stellplatz

3,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, zwei Schlafzimmern mit Blick ins Grüne sowie Wohnbereich (32,74 m²) mit Parkettboden. Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster und Fußbodenheizung (2000 inkl. Rohinstallation renoviert). Zusätzliches Gäste-WC. Einbauküche mit Abstellraum

(Eigentum des Mieters).

Ausstattung

Mieteinnahmen (Pauschalvermietung): aktuell mtl. 2800 € (warm)

EG: 850 € mtl. warm,

OG: 1050 € mtl. warm,

DG: 900 € mtl. warm

Die Mieten wurden in den letzten Jahren nicht erhöht.

Die Scheune bietet ein zusätzliches Vermietungspotenzial, da Sie aktuell zum Großteil selbst genutzt wird.

Gesamtnutzfläche: ca. 150m²

Davon ca. 90m² Scheune/Nebengebäude und 62m² Nutzfläche Haus

Renovierungen:

2000:

- Badezimmer DG inkl. Rohinstallation und Fußbodenheizung

2007:

- Pelletheizung mit 5 Tonnen Außentank und 1500 Liter Pufferspeicher
- Dämmung von 5cm Hohlblock auf insgesamt 20cm erweitert.
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 4 Paneele Solar Unterstützung Heizung
- Haustüre
- Heizkörper gesamte Haus
- Badezimmer EG inkl. Rohinstallation
- Badezimmer OG inkl. Rohinstallation und Fußbodenheizung

Alle Sanitär und Heizungsinstallationen wurden von einem ortsansässigen Meisterbetrieb ausgeführt.

Das MFH ist mit relativ wenig Aufwand in einzelne Wohneinheiten teilbar, daher können die Wohnungen auf Wunsch auch einzeln erworben werden.

Die Strom und Wasserzähler sind bereits je Einheit installiert.

Eventuell wäre sogar ein weiterer Bauplatz möglich.

Die Grundrisse, die Wohnflächenberechnung und der Energieausweis wurden aktuell neu erstellt. Alle Unterlagen können nach Absprache und näheren Informationen Ihrerseits zur Verfügung gestellt werden.

Das perfekte Gesamtpaket wartet auf Sie.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Emmingen-Liptingen (PLZ 78576), einer idyllischen Gemeinde im Landkreis Tuttlingen. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Lebensmittelgeschäfte und eine gut erreichbare Grundschule bestens abgedeckt – ideal für Familien mit Kindern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet Emmingen eine Vielzahl an Spazier- und Wanderwegen durch Wald und Feld direkt vor der Haustür – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Die gepflegte Nachbarschaft und das harmonische Ortsbild runden die attraktive Lage dieser Immobilie ab.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Impression



Garten, Blick auf die Scheune

Exposé - Galerie



Garten



Blick auf die Scheune

Exposé - Galerie



Hauseingang



Balkon

Exposé - Galerie

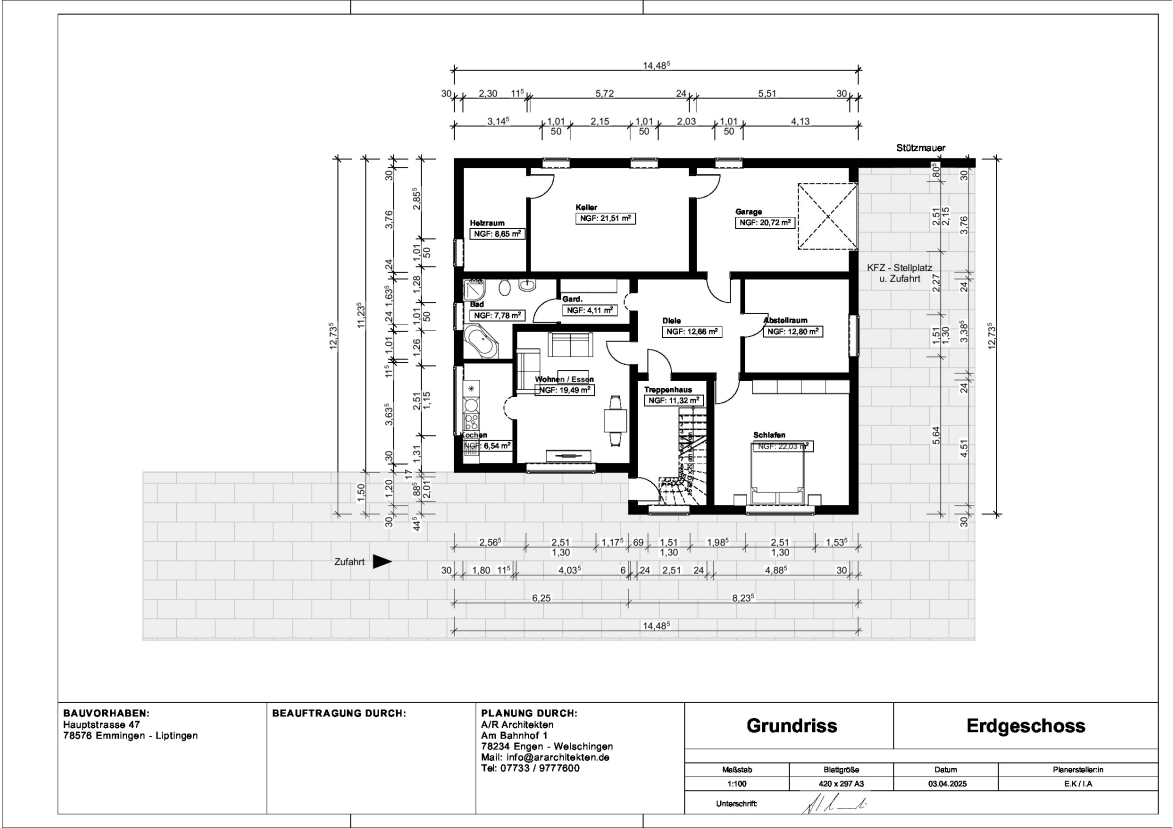


Hausansicht

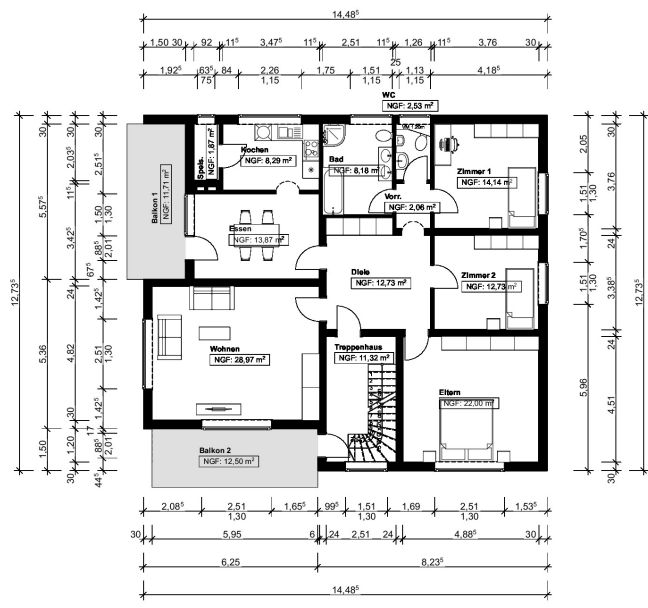


Scheune

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



BAUVORHABEN: Hauptstrasse 47 78576 Emmingen - Liptingen	BEAUFTRAGUNG DURCH:	PLANUNG DURCH: A/R Architekten Am Bahnhof 1 78234 Engen - Welschingen Mail: info@ararchitekten.de Tel: 07733 / 977600	Grundriss		Obergeschoss	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planstellerin
			1:100	A3	03.04.2025	E.K./I.A.
			Unterschrift:			

Exposé - Grundrisse

