

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Künzelsau

**Wer wird Millionär in 15 Jahren ? Garantiert und Steuerfrei !**



Objekt-Nr. OM-366939

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Scharfengasse 3  
74653 Künzelsau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1616	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	146,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Schlafzimmer	17
Zimmer	17,00	Badezimmer	17
Wohnfläche	336,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	500,00 m²		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Garantiert Millionär in 15 Jahren durch steuerfreie Mieteinnahmen.

Voraussetzung:

Genügend Eigenkapital !

Sie erhalten den Kredit (oder bezahlen cash) und organisieren im Nebenjob einen Verwalter und Hausmeister. Keine Qualifizierungsrunde, keine 15 Fragen.

Das Wissen bekommen Sie von mir.

Zwei weitere Häuser können Sie ebenfalls bei mir erwerben.

Kapitalanlage mit 7,7 % Rendite, Erweiterbar auf 9,15% Rendite.

Komplett steuerfreie Mieteinnahmen durch Abschreibungen, plus ca. 10.000€ negative Einkünfte.

Inventar: 90.000€ ist im Preis nicht enthalten. Sehr hohe AfA von mindestens 3,7%, Denkmalabschreibung, Zuschuss energetische Sanierung EG.

Fachwerkhaus mit extrem guter Dämmung und hoch effizienter Heizung in einem 409 Jahre altem Haus.

(9,33 €/Monat/Einheit, Warmwasser + Heizung, 2023/2024)

Da sind selbst Schwaben extrem zufrieden.

Vermietung von 15 Zimmer in zwei Wohngemeinschaften mit je einer Küche. Jedes Zimmer/ Bewohner hat sein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Alle Wohnungen sind voll möbliert, was erheblich die Rendite steigert. Die zwei Küchen sind voll ausgestattet. Je zwei Waschmaschinen , Trockner und Gefrierschränke ermöglichen das "Sorglos Paket" welches sehr gut ankommt.

Leerstand 0% seit 12 Jahren.

2015 Kernsaniert: Wasser, Abwasser, Dach, Fenster, Fassadendämmung, Elektro, Netzwerktechnik, Kamin, Heizung.

Im EG können noch zwei Einheiten ausgebaut werden.

## Ausstattung

Die Zimmer sind fast komplett mit Eiche Massivholzmöbel ausgestattet. 500 Mbit Netzwerkanschluss in jedem Zimmer plus WLAN.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Dem Treppenhaus fehlt noch das finish. Die Bühne und das EG kann noch ausgebaut werden mit zwei Büros, Appartements oder einem Laden.

Besichtigung und Exposé nach Absprache. Bitte geben Sie Ihr Eigenkapital an, da die meisten Banken nicht das Ertragswertverfahren zugrunde legen !

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Stadtmitte, direkt neben dem Hotel Anne-Sophie und dem Würzburger Bau. Zwei Häuser neben der Hauptstraße und dem Alten Rathaus. Zentraler geht es nicht.

Lage, Lage, Lage ! Zum Wohnen TOP Lage

Alles ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	100,80 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Schnurgasse 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 15



Zimmer 14



# Exposé - Galerie



Zimmer 13



Zimmer 11

# Exposé - Galerie



Küche DG



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 6



# Exposé - Galerie



Zimmer 8