

# Exposé

## Wohnung in Graben-Neudorf

**Doppelter Wert, doppeltes Potenzial: Ihre sofortige Rendite und zukünftige Traumwohnung!**



Objekt-Nr. OM-369587

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Bergdolt

Bahnhofsring 4  
76676 Graben-Neudorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	4.400 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	417 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Investment, das sofort für Sie arbeitet, mit der Flexibilität für Ihre Zukunft.

Wir präsentieren Ihnen eine einmalige Gelegenheit: Zwei identische, sonnendurchflutete 1-Zimmer-Apartments im gefragten Doppelpack – perfekt für den klugen Investor oder den Eigennutzer, der heute seine Mieteinnahmen sichern und morgen sein Traumzuhause gestalten möchte!

Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau

Diese beiden spiegelbildlichen Juwelen (je 33,6 m<sup>2</sup>) sind keine gewöhnlichen Apartments. Sie genießen die beste Süd-Ausrichtung, sind wunderbar hell dank zusätzlicher, bodentiefer Fenster und liegen ruhig und abgeschirmt vom Straßenlärm.

- Bequemlichkeit: Mühelos mit dem Aufzug erreichbar, kein mühsames Treppensteigen mehr.
- Zustand: Einwandfrei gepflegt und sofort bezugsfertig (oder weiterhin vermietbar) – hier gibt es keine bösen Überraschungen.
- Volle Ausstattung: Inklusive zwei praktischen Einbauküchen und zwei privaten Kellerabteilen.

Sofortige Einnahmen, gesicherte Rendite (4,4 %)

Dieses Paket liefert vom ersten Tag an – ohne Leerstand, ohne Risiko!

- Sorgenfrei vermietet: Beide Wohnungen sind an äußerst zuverlässige, freundliche Mieter vergeben.
- Stabile Basis: Die Nettomiete beträgt solide 10.800,- € p.a. Die Miete ist indexiert und es gibt keinerlei Rückstände.
- Ihre Option: Die Mieter planen voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Das gibt Ihnen die absolute Freiheit zur späteren Eigennutzung oder zur Neuausrichtung der Miete.

## Ausstattung

Beide Wohnungen sind nicht möbliert. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat. In einer Wohnung wurde 2017 eine neue EBK eingebaut, diese ist im Preis enthalten. Die zweite EBK wurde von der Mieterin eingebaut und bleibt auf Wunsch beim Auszug in der Wohnung. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon auf der Südseite. Für die wichtigsten Nebensächlichkeiten oder die Balkonstühle im Winter verfügt die Wohnung über ein eigenes, abschließbares Kellerabteil. Aufzug führt bequem in den dritten Stock, Das Auto parkt sicher auf dem eigenen Doppelparker (+ 2 x 4400 €) in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Fahrstuhl. Potenziell kann der Stellplatz durch die Bahnhofsnahe sogar separat von der Wohnung z. B. an Pendler vermietet werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das perfekte Add-on

Sichern Sie sich den entscheidenden Vorteil: Zwei Doppelparker-Stellplätze in der Tiefgarage sind für nur 8.800,- €(Gesamtpreis!) erhältlich. Ein unwiderstehlicher Wertzuwachs für dieses Paket!

Zögern Sie nicht. Diese Kombination aus sofortiger Rendite und voller Flexibilität ist extrem selten. Sichern Sie sich dieses doppelte Glück!

Der angegebene Preis gilt für beide Wohnungen zusammen. Auf Wunsch kommen nur die zwei TG-Stellplätze dazu.

Keine Maklergebühr, Makleranfragen unerwünscht.

Die Bilder sind z. T. bearbeitet, um persönliche Gegenstände unkenntlich zu machen und die Bildqualität zu verbessern und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen, vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und investieren Sie in Ihre finanzielle Freiheit.

## **Lage**

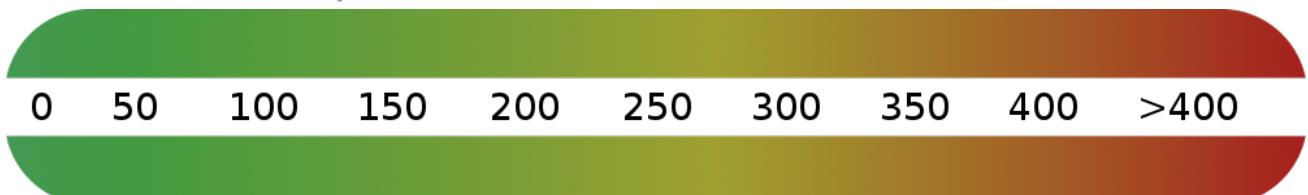
Die Wohnungen bestechen durch eine zentrale und dennoch sehr ruhige Lage, in 3 min erreichen Sie zu Fuß den Bahnhof und eine gemütliche Bäckerei mit Café. In 5 min sind Sie bereits bei den wichtigsten Geschäften des täglichen Bedarfs, eine Apotheke, ein Optiker sowie Physiotherapie befinden sich sogar direkt im Gebäude.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

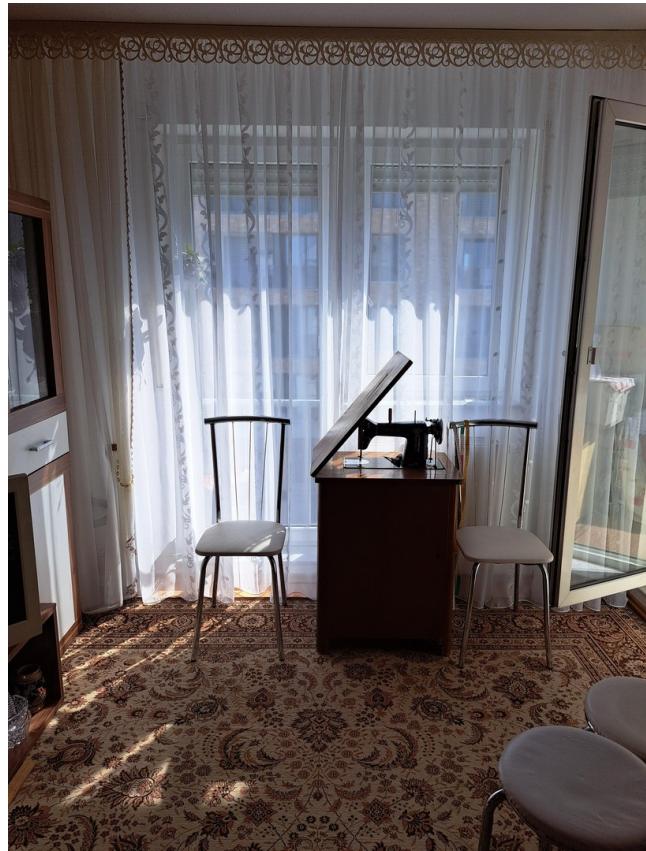


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer rechts

# Exposé - Galerie



Französischer Balkon - Licht!



Küche Wohnung rechts

# Exposé - Galerie



Balkon Wohnung rechts



Aussicht vom sonnigen Balkon



Bad rechts

# Exposé - Galerie



Platz für großen Schrank



Küche links (2017)

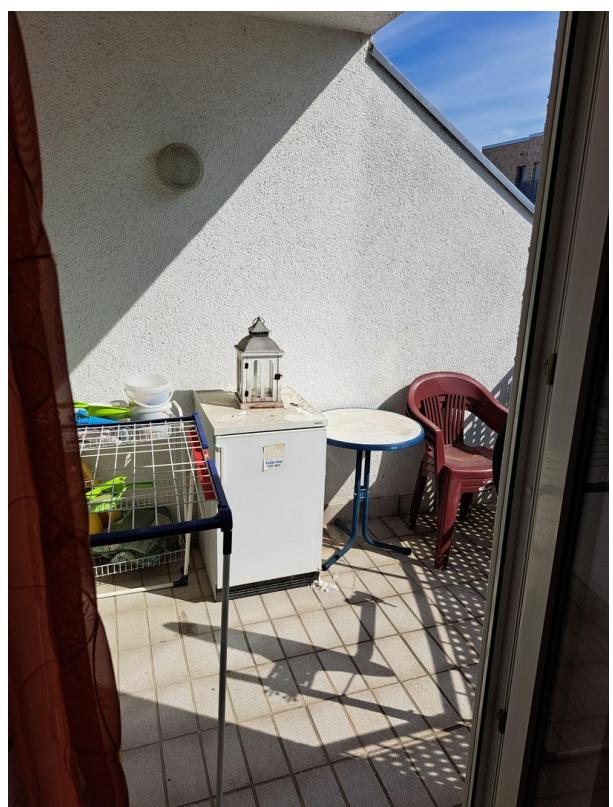
# Exposé - Galerie



Grosses Wohn-/Schlafzimmer



Bad links



Balkon links

# Exposé - Galerie



Mit Aufzug für jedes Alter



Gepflegtes Gebäude

# Exposé - Galerie

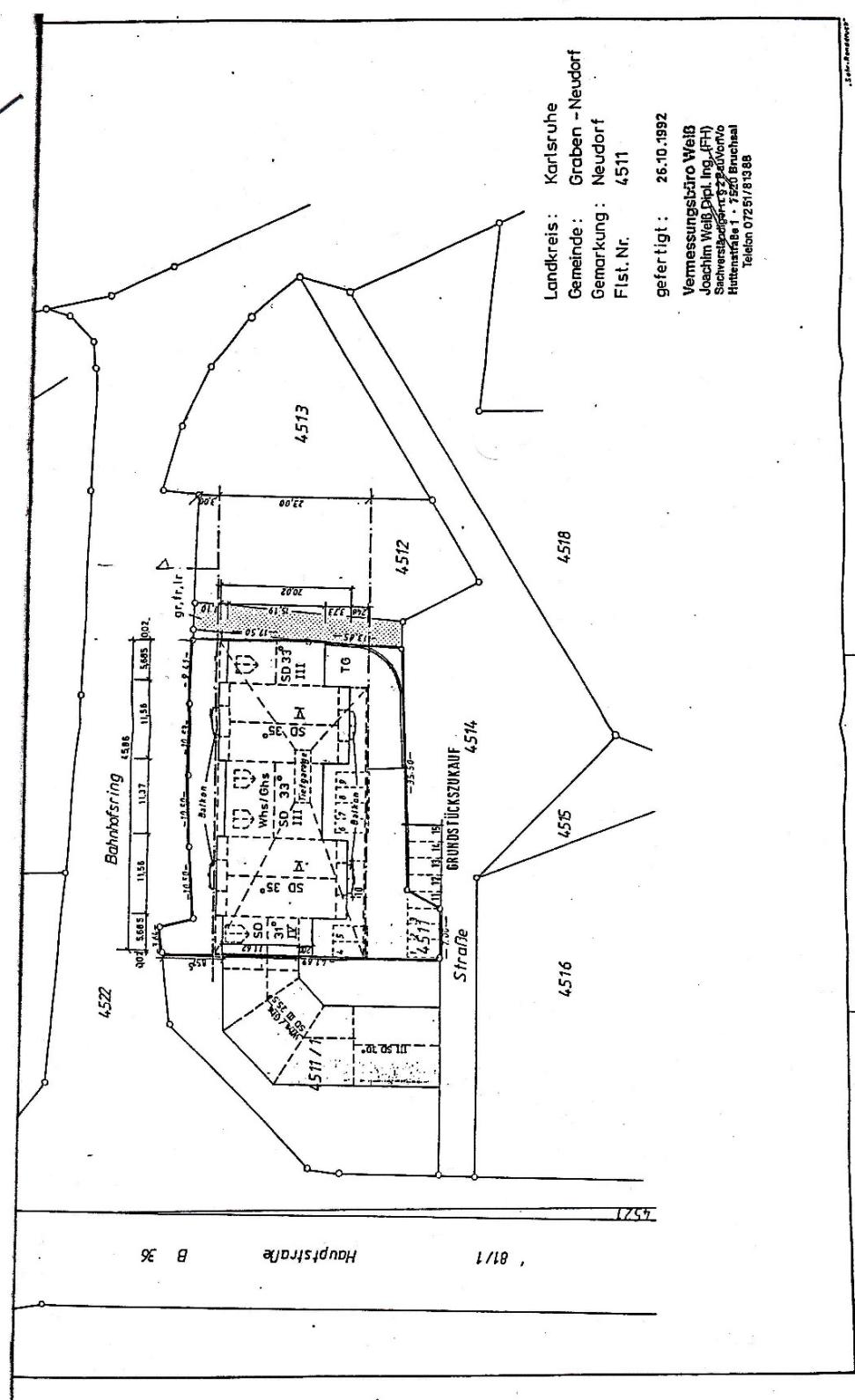


Lage Wohnung links

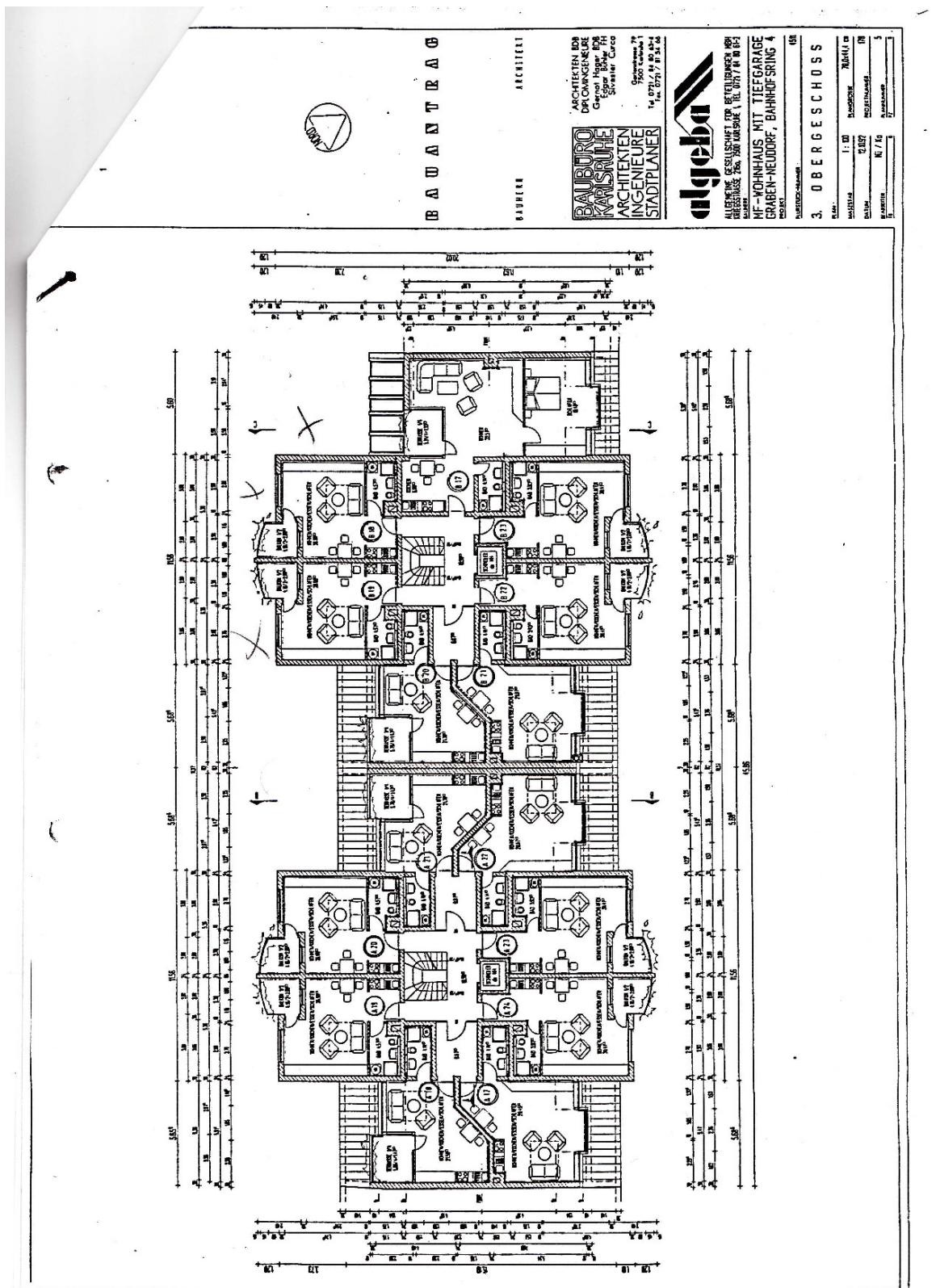


Lage Wohnung rechts

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

