

Exposé

Einfamilienhaus in Schwäbisch Gmünd

Innenstadt-Investment | saniert | 5 % Netto-Rendite | flexibel nutzbar



Objekt-Nr. OM-391276

Einfamilienhaus

Verkauf: **258.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Walter

Rinderbacher Gasse 47
73525 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	57,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	105,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie eignet sich für:

- Studenten-WG
- Azubi-WG
- Monteurzimmer
- Wohnen & Arbeiten
- Teilgewerbe
- klassische Vermietung
- Geschäftshaus

Gesamtmiete

= 1.480 € monatlich

Jahresmiete

= 17.760 € jährlich

Verbrauchskosten

Strom: 112 €/Monat

Wasser: 49 €/Monat

Gas: 76 €/Monat

= 201 €/Monat

= 2.412 €/Jahr

Weitere Kosten pro Jahr

Grundsteuer: 111,03 €

Schornsteinfeger: 126,21 €

Gebäudeversicherung: 591,61 €

Niederschlagswasser: 15,12 €

= 843,97 € jährlich

Instandhaltungsrücklage

Die Immobilie wurde umfangreich saniert:

- neues Dach
- Dämmung
- Fenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Gasheizung

-Sanitärmodernisierung

Dadurch besteht aktuell kein akuter Renovierungsstau.

Für eine konservative Investorenrechnung wurde dennoch eine Rücklage von ca. 1.600 € jährlich angesetzt. Das entspricht: ca. 15 €/m² jährlich.

Rendite:

Bruttorendite

= 6,88 % Bruttorendite

Nach laufenden Kosten und Rücklage:

= 5,0 % Netto-Rendite

Investment-Fazit

Dieses Objekt kombiniert:

-solide Rendite

-zentrale Lage

-bewährte Vermietbarkeit

-geringen Investitionsbedarf

und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders für Kapitalanleger mit Fokus auf:

-WG-Vermietung, Monteurzimmer

-Cashflow

-Mikro-Wohnen

-oder Buy-and-Hold-Strategien

stellt die Immobilie eine interessante Gelegenheit dar.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine charmante Immobilie mit 105 qm Wohnfläche auf drei Etagen, die sowohl als Wohn- als auch Geschäftshaus genutzt werden kann. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage, mitten in der Altstadt von Schwäbisch Gmünd, und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde ca. im Jahr 1917 erbaut, kein Denkmalschutz. (2,5 % AfA p.a.)

- Kernsanierung 2010: Neues Dach, Aufdachdämmung, neue Fenster, neue Fassade mit 10 cm Vollwärmeschutz.

- Neue Elektrik inkl. Netzwerkverkabelung in jedem Raum.

- Neuer Boden: Betonbodenplatte im EG mit Styrodurdämmung.

- Gasheizung und neue Heizkörper.

- Neue Wasserleitungen

- Modernisierung 2015/2016: Komplett erneuertes Badezimmer und 2 separate Toiletten.

- 6 Zimmer auf 3 Etagen – flexible Nutzungsmöglichkeiten

- Die Immobilie hat keinen Stellplatz, keinen Garten, ebenso auch keinen Balkon.

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Durch die hervorragende Lage in der Altstadt von Schwäbisch Gmünd sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe.

Schwäbisch Gmünd verfügt über mehrere Hochschulen und Bildungseinrichtungen:

-Pädagogische Hochschule Schwäbisch Gmünd

-Hochschule für Gestaltung (HfG)

Die Hochschulen sorgen dauerhaft für Nachfrage nach:

-WG-Zimmern

-bezahlbarem Wohnraum

-zentralen Kleinwohnungen

-studentischem Wohnen

Ideal als Kapitalanlage!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Qualität und dem Potenzial dieser Immobilie!

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Schwäbisch Gmünd. Mehrere Buslinien in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Ärzte, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufszentren. Auch einige Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios und Buchhandlungen sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



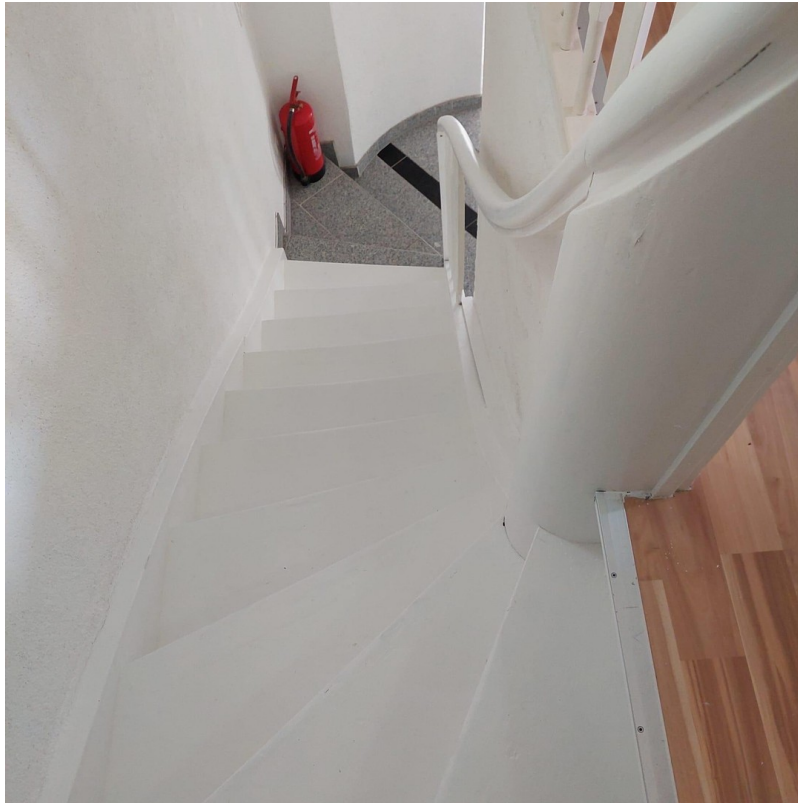
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben:

Bauherr:

Berechnung der Nutzflächen intern (Büro)

Erdgeschoss:

Empfang:	21,22 qm
Flur:	2,78 qm *
Küche:	5,30 qm
Trh:	5,81 qm*

Obergeschoss:

Büro 1:	8,62 qm
Büro 2:	9,58 qm
Wc:	1,86 qm
Büro 3:	9,75 qm
Wc:	1,74 qm
Flur:	5,78 qm *
Büro 4:	9,90 qm
Gruppenraum:	19,58 qm
Flur:	7,29 qm *

		109,21 qm
.	3% Putz	3,28 qm
Gesamtsumme Wohnfläche EG + OG		105,93 qm

Berechnung des umbauten Raumes

Erdgeschoss:	48,45 qm	x	2,75 m	133,2375 cbm
Obergeschoss:	48,45 qm	x	2,50 m	121,125 cbm
Dachgeschoss:	48,45 qm	x	1,35 m	65,408 cbm
	48,45 qm	x 1/3 x 1/2	3,40 m	27,180 cbm

umbauter Raum:	346,950 cbm
-----------------------	--------------------

Exposé - Grundrisse

