

Exposé

Einfamilienhaus in Korntal-Münchingen

**Korntal, Gewerbegebiet, älteres Einfamilienhaus, derzeit
als 4x2 Zi genutzt nur 639.000, OG+DG frei**



Objekt-Nr. OM-393266

Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Sartorius

70825 Korntal-Münchingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	499,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	244,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	10,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Haus im Gewerbegebiet. Neubebauung vss nicht genehmigungsfähig.

Haus einseitig angebaut. Hauptwohnung und DG frei. 2 Einheiten EG derzeit als Verwaltung selbst genutzt. Besichtigung, nach Absprache, möglich. Voraussetzung sind Adresse, Telefonnummer, evtl. Finanzierungsbestätigung und Verbindliche Terminvereinbarung!

Bei Vollvermietung erzielte das Haus Miteinnahmen von € 33.000. Die Stellplätze können angemietet werden.

Bei Interesse mailen Sie mir bitte Ihre kompletten Kontaktdaten, da ich viel unterwegs bin. Danke

Ausstattung

Baujahrstypisch, laufend modernisiert, jeweils Bad und Küche, älter. Neuwertige Ölzentralheizung mit Speicher und Solarthermie BJ 2019. Ältere Bilder. Wintergarten mit Isolierfenster und DG-Gaube ca. 1995, genehmigt. Einige alte Fenster. Kein Instandhaltungstau. Wenn Sie etwas Modernes, neuwertiges suchen, dann bitte nicht melden! Suchen Sie die Immobilie als Anlage oder wollen Sie selbst einziehen? Derzeit ist die Hauptwohnung 1. OG und das DG frei. Der Garten wurde von den Vormietern vom Rasen in Acker verwandelt. Untergeschoß kann nach Absprache in einem Jahr geräumt werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnungen sind zum Jahreswechsel frei geworden. Keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Dasselbe gilt für den Garten, da die Vormieter gerade ausgezogen sind. Je nach Wunsch können mit überschaubarem Aufwand beziehbar. Sie können nach Kauf hier selbst gestalten.

Lage

Nähe Sportplatz Korntal

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Nordseite Zug. Garten

Floor plan of a 3-room apartment (3-Zimmer-Wohnung) with dimensions and room labels. The plan shows a living area (Wohnen) with a sofa and armchairs, a dining area (Essen) with a table and chairs, a kitchen (Küche) with a sink and stove, a bathroom (Bad) with a bathtub and toilet, a bedroom (Schlafzimmer) with a bed, and a study (Studium) with a desk and chair. The entrance (Eingang) is located at the bottom right. The overall dimensions are 435m (width) and 395m (depth). The apartment is situated on the 1st floor (1. OG) of a building with a total height of 13.30m. The floor plan includes a staircase leading to the 2nd floor (2. OG) and a balcony (Balkon) with a glass railing.

Dimensions: 435, 395, 13.30, 16.5, 22.0, 410, 405, 350.

Rooms and furniture:

- Wohnen (Living Room): Sofa, armchairs, coffee table, plant.
- Essen (Dining Room): Dining table, chairs.
- Küche (Kitchen): Sink, stove, refrigerator, cabinets.
- Bad (Bathroom): Bathtub, toilet, sink.
- Schlafzimmer (Bedroom): Bed, nightstand, lamp.
- Studium (Study): Desk, chair, lamp.
- Eingang (Entrance): Coat closet, shoe cabinet.
- Balkon (Balcony): Glass railing, outdoor furniture.

This is a detailed floor plan of a 3-bedroom apartment. The overall dimensions are 4.80m by 4.30m. The layout includes a large living area (Wohnzimmer) with a sofa, coffee table, and fireplace; a dining area (Esszimmer) with a table and chairs; a kitchen (Küche) with a sink and stove; a bathroom (Bad) with a bathtub and toilet; a separate toilet (WC); and three bedrooms (Schlafzimmer) with beds. The plan also shows a staircase (Flur) and a balcony (Balkon). Dimensions for various sections are provided: 4.30m for the main living area, 4.80m for the bedroom area, and 2.20m for the bathroom area. A compass rose indicates the orientation.

Seite 4/7

Exposé - Galerie



EG selbst genutzt

Eckdaten

[Großzügiges Haus mit schönem Garten +++ In ruhiger Gewerbelage, Nähe Sportplatz Korntal]

Freibleibendes Verkaufsangebot ehem. Einfamilienhaus Korntal (heute 4 Einheiten)



70825 Korntal, gebaut 1960 als Einfamilienwohnhaus mit Büro, Wintergarten und Dachgaube (genehmigte Ausbauten) laufende An- und Umbauten

Wintergarten 20m² mit Südgarten davor erweitert die Hauptwohnung jetzt ca. 110m²

Fenster weitgehend jetzt aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Heizungstausch 2022 mit neuem Boiler und Solarthermie, zur Brauchwasserunterstützung. Einbau einer Dusche im Heizraum für die EG Wohnung links. Durch wachsenden Gewerbebetrieb einseitig angebaut. Heute als 4 Einheiten jeweils 2 Zimmer genutzt (30,44, 110,60m²) Gesamtfläche 244m²+10m² Keller EG

Grundstück mit 449m²+ gemeinsamer Zugang (Baulast)

Energiebedarfsausweis 219,8Kwh(m².a)

Grundsteuer €188,74 p.a

Wohngebäudeversicherung €1.043,45 p.a. Versicherungswert 36.400,

MWV 1914 Faktor 26,51

Mietwert DG, OG €22.080 p.a. EG 30m²+44m² derzeit Office/Lager selbst genutzt

Vollvermietung war €33.600 p.a.

4 Einheiten Wohnnutzung

Lage: Im Gewerbegebiet nahe Sportplatz Korntal.

S-Bahnhof Korntal ca. 12 Fußmin., Newtirth/Porscheplatz: ca 23 Fußmin.

Lebensmittel/Bäcker/DHL circa 400m, Busse näher aber nicht ganzjährig

Kaufpreis ~~219.000~~ *639.000*

Freistellung 12 Monate nach Kaufpreiseingang möglich

L/G ->

Exposé - Anhänge

1. Eckdaten

Eckdaten

[Großzügiges Haus mit schönem Garten +++ In ruhiger Gewerbelage, Nähe Sportplatz Korntal]

Freibleibendes Verkaufsangebot ehem. Einfamilienhaus Korntal (heute 4 Einheiten)



70825 Korntal, gebaut 1960 als Einfamilienwohnhaus mit Büro, Wintergarten und Dachgaube (genehmigte Ausbauten) laufende An- und Umbauten

Wintergarten 20m² mit Südgarten davor erweitert die Hauptwohnung jetzt ca. 110m²

Fenster weitgehend jetzt aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Heizungstausch 2022 mit neuem Boiler und Solarthermie, zur Brauchwasserunterstützung. Einbau einer Dusche im Heizraum für die EG Wohnung links. Durch wachsenden Gewerbebetrieb einseitig angebaut. Heute als 4 Einheiten jeweils 2 Zimmer genutzt (30,44, 110,60m²) Gesamtfläche 244m²+10m² Keller EG

Grundstück mit 449m²+ gemeinsamer Zugang (Baulast)

Energiebedarfsausweis 219,8Kwh(m².a)

Grundsteuer €188,74 p.a

Wohngebäudeversicherung €1.043,45 p.a. Versicherungswert 36.400,

MWV 1914 Faktor 26,51

Mietwert DG, OG €22.080 p.a. EG 30m²+44m² derzeit Office/Lager selbst genutzt

Vollvermietung war €33.600 p.a. *4 Einheiten Wohnnutzung*

Lage: Im Gewerbegebiet nahe Sportplatz Korntal.

S-Bahnhof Korntal ca. 12 Fußmin., Neuwirtsh/Porscheplatz: ca 23 Fußmin.

Lebensmittel/Bäcker/DHL circa 400m, Busse näher aber nicht ganzjährig

Kaufpreis *639.000*

Freistellung 12 Monate nach Kaufpreiseingang möglich

LG ->