

# Exposé

## Wohnung in Altensteig

**Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in Altensteig ca. 4 %  
Mietrendite oder idealer Ruhesitz**



Objekt-Nr. OM-415321

### Wohnung

Verkauf: **108.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Stoll

Welkerstr. 114  
72213 Altensteig  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1979                 | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Etagen        | 6                    | Zustand        | gepflegt       |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 36,50 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger | Fernwärme            | Etage          | 1. OG          |
| Hausgeld mtl. | 264 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten und professionell verwalteten Wohnanlage in bevorzugter Südhöhenwohnlage von Altensteig. Die Immobilie kombiniert eine kompakte, hocheffiziente Raumaufteilung mit hohem Wohnkomfort. Sie ist bereits solide vermietet und eignet sich aufgrund ihrer Demografie sicheren Ausstattung ideal als langfristige und wertstabile Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

## Ausstattung

✧ Ausstattung & Highlights für Mieter und Eigentümer

Die Wohnanlage punktet mit zahlreichen Komfortmerkmalen, die eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit garantieren:

- **Zukunftssicher & Barrierefrei:** Dank des integrierten Personenaufzugs sind alle Etagen absolut stufenlos zugänglich. Optimal für ältere Generationen.
- **Wohlfühlatmosphäre:** Die Wohnung verfügt über einen einladenden Balkon mit Blick in Richtung Stadtkern, sowie eine angenehme Fußbodenheizung im Badezimmer.
- **Wellness im Haus:** Im Erdgeschoss der Anlage befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Saunalandschaft.
- **Rundum-sorglos-Paket:** Eine funktionale Einbauküche ist im Preis enthalten. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem übernimmt ein zuverlässiger Hausmeisterservice die komplette Innen- und Außenpflege der Anlage.
- **Gemeinschaftsflächen:** Eine separate Waschküche inklusive zweier Waschmaschinen und eines Trockners steht zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Solides Rechenbeispiel für Investoren

Kleine, barrierefreie Wohneinheiten im ländlichen Raum gehören zu den Gewinnern des demografischen Wandels, da die Nachfrage nach kompaktem Wohnraum kontinuierlich steigt. Bei einem Kaufpreis von 108.000 EUR errechnet sich für Sie folgende attraktive Rendite:

- **Monatliche Kaltmiete:** 360,00 EUR (Anpassung möglich)
- **Jahresnettokaltmiete:** 4.320,00 EUR (360,00 EUR × 12 Monate)
- **Kaufpreis:** 108.000,00 EUR
- **Bruttomietrendite:** 4,00 % (Berechnung: 4.320,00 EUR / 108.000,00 EUR × 100)

**Zusatz-Vorteil für Eigentümer:** Da das Gebäude an das Netz der Fernwärme angeschlossen ist, entfallen für Sie als Investor die typischen, unkalkulierbaren Risiken teurer Heizungsmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das sorgt für langfristige Planungssicherheit.

Kontakt für Interessenten

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins melden Sie sich unter 0151-1155507

## Lage

### Lagebeurteilung

Die Immobilie besticht durch ihre optimale Waldrandlage in der oberen Stadt von Altensteig. Die Lage ist für Mieter ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, und der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist in nur 5 bis 10 Gehminuten bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

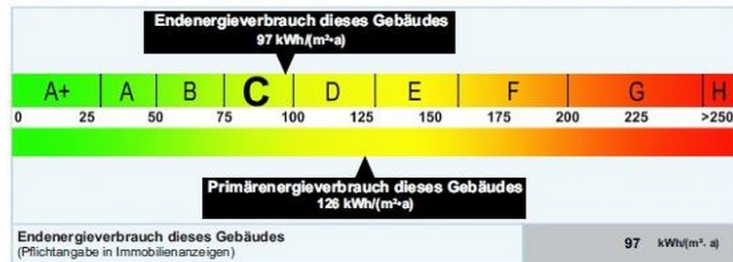


# Exposé - Galerie

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

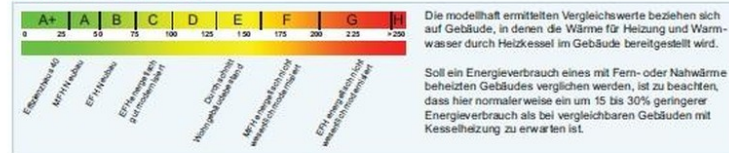
Registriernummer: BW-2018-001808791



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Abrechnungszeitraum |          | Energieträger       | Primär-energie-faktor | Energiever-brauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|---------------------|----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von                 | bis      |                     |                       |                         |                         |                      |              |
| 01.01.15            | 31.12.15 | Fernwärme kWh       | 1,3                   | 310134                  | 59892                   | 250442               | 1,02         |
| 01.01.16            | 31.12.16 | Fernwärme kWh       | 1,3                   | 340965                  | 49326                   | 291639               | 0,99         |
| 01.01.17            | 31.12.17 | Fernwärme kWh       | 1,3                   | 378360                  | 49813                   | 328547               | 0,99         |
| 01.01.15            | 31.12.17 | Leerständzuschlag   | 1,3                   | 0                       | 0                       | 0                    | 0            |
| 01.01.15            | 31.12.17 | Warmwasserpauschale | 1,3                   | 0                       | 0                       | 0                    | 0            |
| 01.01.15            | 31.12.17 | Kühlpauschale       | 1,8                   | 0                       | 0                       | 0                    | 0            |

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. 068.061-1 Welkonstr. 114, 72213 Altensteig

Seite 3

© EPH - Erläuterungen, MFI - Maklerverbände

# Exposé - Grundrisse

