

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stühlingen

### Haus mit baugrundstück



Objekt-Nr. OM-417765

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Flamur Beqa

79780 Stühlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.260,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	9
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	15,00	Garagen	2
Wohnfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in 79780 Stühlingen, Bundesstraße 5, das sich ideal als Kapitalanlage oder für Investoren eignet.

Das Objekt verfügt über insgesamt 5 Wohneinheiten, jeweils 3-Zimmer-Wohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>.

Aktuell sind 4 Wohnungen vermietet und erzielen eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 4.500 €.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.260 m<sup>2</sup> und bietet erhebliches Potenzial für weitere Bebauung / Nachverdichtung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung). Somit besteht die Möglichkeit, den Wert der Immobilie langfristig weiter zu steigern.

Ausstattung & Eckdaten:

- 5 Wohneinheiten (3-Zimmer-Wohnungen)
- Wohnfläche gesamt: ca. 370 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.260 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen aktuell vermietet
- Monatliche Mieteinnahmen: 4.500 €
- 2 Außenstellplätze
- 2 Garagen
- Weitere Stellplätze möglich
- Ausbau- / Erweiterungspotenzial vorhanden

Die Immobilie befindet sich in guter Lage mit solider Infrastruktur und Anbindung.

Sofortige Mieteinnahmen + langfristiges Entwicklungspotenzial machen dieses Objekt zu einer sehr interessanten Investitionsmöglichkeit.

## Ausstattung

Dach ist neu 2023 und heizung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Kamin

## Sonstiges

Alles in ordnung

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Stühlingen (79780), nur 200 Meter von der Schweizer Grenze entfernt.

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sehr gute Verkehrsanbindung an Waldshut-Tiengen, Singen, Stuttgart sowie an Zürich und Schaffhausen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

