

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Engstingen

### Zwei Mehrfamilienhäuser im Paketverkauf



Objekt-Nr. OM-419349

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:  
Adina Haupter

Bergstraße 30  
72829 Engstingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.450,00 m²	Schlafzimmer	12
Etagen	4	Badezimmer	6
Zimmer	18,00	Garagen	2
Wohnfläche	388,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Langfristig vermietete Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Mehrfamilienhäuser in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Engstingen. Die Objekte werden ausschließlich im Paket veräußert und eignen sich ideal für Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont.

Die Häuser (Baujahr 1963) sind vollständig vermietet und bieten stabile Mieteinnahmen. Insgesamt umfassen die Häuser 6 Wohneinheiten auf einem ca. 1.450 m<sup>2</sup> großen Grundstück:

Haus 1: 4 Wohneinheiten à ca. 63 m<sup>2</sup>

Haus 2: 2 Wohneinheiten à ca. 68 m<sup>2</sup>

Durch gezielte Modernisierungen bei Mieterwechseln besteht zusätzliches Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

## Ausstattung

Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sowie Gartenanteil. Eigener Kellerraum und Dachbodennutzung je Wohneinheit. Separate Zähler für alle Wohnungen. Gemeinschaftlicher Waschraum pro Haus. 2 Garagen sowie 2 Außenstellplätze

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Attraktive Wohnlage in Engstingen (Bergstraße)

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen Sackgassenlage mit Wendeplatte in Engstingen, Baden-Württemberg. Ein Spielplatz sowie ein Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Umgebung.

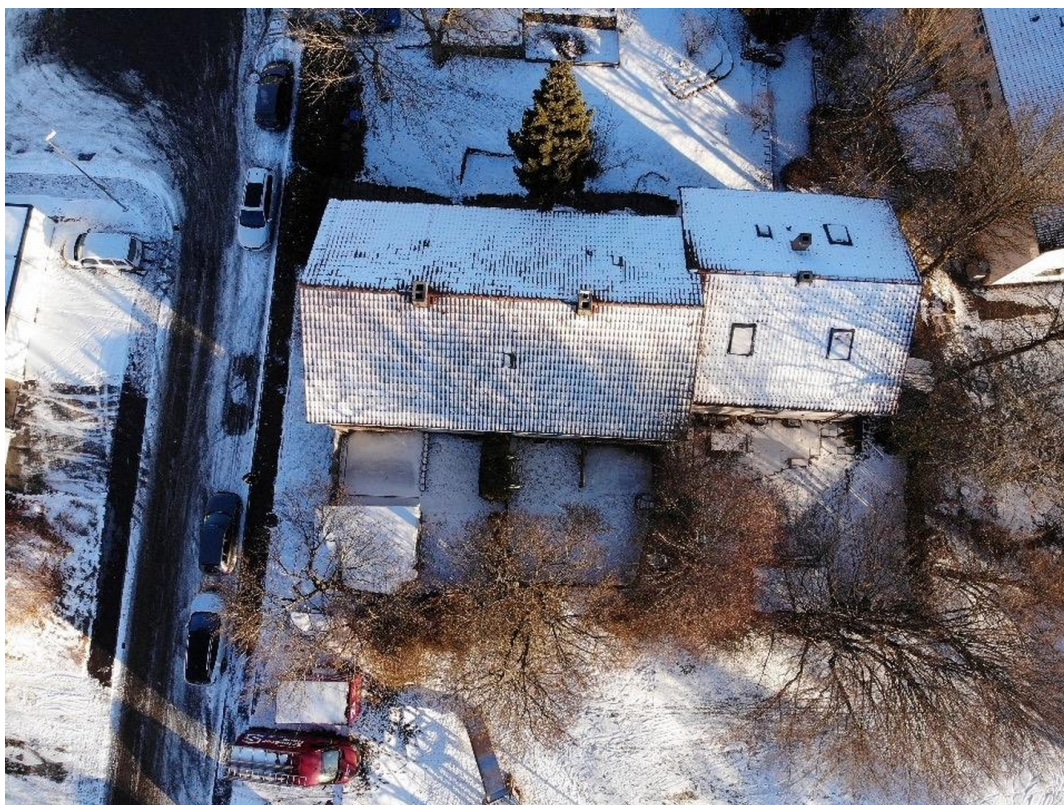
Die Lage überzeugt durch hohe Wohnqualität, Ruhe und nachhaltige Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.



## Verkäufer

Renate u. Achim Haupter



# ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER IM PAKETVERKAUF

Langfristig vermietete Kapitalanlage mit  
Entwicklungspotenzial  
- Engstingen, Bergstraße

✉ [adinahaupter@googlemail.com](mailto:adinahaupter@googlemail.com)

☎ 0176 4046 7060





## Objektübersicht

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Mehrfamilienhäuser in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Engstingen. Die Objekte werden ausschließlich im Paket veräußert und eignen sich ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Strategie. Beide Häuser sind vollständig vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Durch gezielte Modernisierungen bei Mieterwechseln besteht weiteres Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

## Lage

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer sehr ruhigen Sackgasse mit Wendepflaster im Wohngebiet Sonnenhalde in Engstingen. Ein Spielplatz sowie ein Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Umgebung. Die Lage überzeugt durch hohe Wohnqualität, Ruhe und nachhaltige Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Kapitalanlage.

## Objektdaten

- **2 Mehrfamilienhäuser (Paketverkauf)**
- **Baujahr: 1963**
- **Grundstücksgröße: ca. 1450m<sup>2</sup>**
- **Wohneinheiten gesamt: 6**
  - **Haus 1: 4 Wohneinheiten à 63m<sup>2</sup>**
  - **Haus 2: 2 Wohneinheiten à 68m<sup>2</sup>**



## Vermietung & Ertragssituation

- Alle Wohneinheiten sind vollständig vermietet. (Langjährige Mietverhältnisse)
- Monatliche Kaltmiete gesamt: ca. 2.600€
- Bisher keine regelmäßigen Mietanpassungen
- Mietsteigerungspotenzial vorhanden (bereits umgesetzt nach Renovierung bei Mieterwechsel)
- Die aktuelle Vermietung bietet eine solide Ertragsbasis mit zusätzlichem Entwicklungsspielraum

## Besonderheiten der Immobilie

- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sowie Gartenanteil
- Eigener Kellerraum und Dachbodennutzung je Wohneinheit
- Separate Zähler für alle Wohnungen
- Gemeinschaftlicher Waschraum pro Haus
- 2 Garagen sowie 2 Außenstellplätze

## Zustand & Modernisierungsstand

- Fenster: neu
- Dach: Haus 1: renovierungsbedürftig; Haus 2: ca. 25 Jahre alt, isoliert
- Fassade: renovierungsbedürftig
- Wohnungen: teilweise renoviert
- Leitungen: ordnungsgemäßer Zustand
- Heizung: 2 x Ölzentralheizung

Die Objekte befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand mit kalkulierbarem Modernisierungsbedarf und entsprechender Wertentwicklungsperspektive.



### Kaufpreis für beide Häuser: 925.000 €

Basiert auf vorliegenden Online-Bewertungen, Maklerschätzungen, der aktuellen Mietsituation sowie dem vorhandenen Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

### Geplanter Verkaufszeitraum: 2026.

Bis dahin weiterhin vollständig vermietet und ertragsicher.








# Kontakt

Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen zur Verfügung.

Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger Abstimmung und Vorlage einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Adresse</b> | Bergstraße 30+32, 72829 Engstingen   |
|  <b>Email</b>   | <a href="mailto:adinahaupter@googlemail.com">adinahaupter@googlemail.com</a> |
|  <b>Telefon</b> | 0176 4046 7060   |