

Exposé

Souterrainwohnung in Schwanaus

Vermietete 2 Zimmer Wohnung als Kapitalanlage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-422238

Souterrainwohnung

Verkauf: **145.000 €**

Wolfweg 27
77963 Schwanaus
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Keller
Hausgeld mtl.	74 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Souterrainwohnung in Schwanau bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf planbare Einnahmen, geringe laufende Kosten und Entwicklungspotenzial setzen.

Die ca. 46 m² große Wohnung stammt aus dem Baujahr 1990 und überzeugt durch einen funktionalen, gut vermietbaren Grundriss. Dank normal großer Fenster ist die Einheit angenehm hell.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 420 € pro Monat. Das monatliche Hausgeld von nur 74 € sorgt für eine effiziente Kostenstruktur und erhöht die Netto-Rendite.

Die aktuelle Miete liegt unter dem marktüblichen Niveau, wodurch moderate Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten realistisch sind. Dies eröffnet Ihnen Spielraum für eine Renditeoptimierung bei gleichzeitig stabiler Nachfrage nach kleinen, gut geschnittenen Wohnungen in der Region.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Sonstiges

Sofortige Mieteinnahmen

Solides Baujahr & geringer Kostenaufwand

Gute Vermietbarkeit durch Tageslicht-Souterrain

Attraktives Verhältnis von Kaufpreis zu Miete

Ideale Ergänzung oder Einstieg ins Immobilienportfolio

Ein kalkulierbares Investment mit Perspektive

Lage

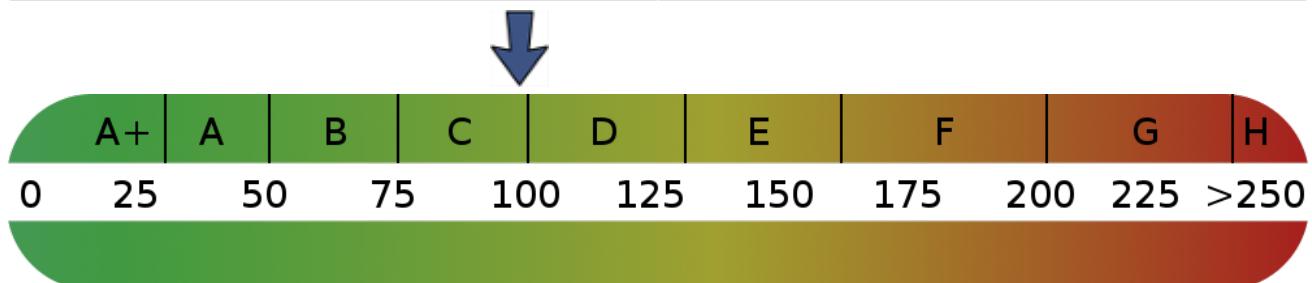
Schwanau punktet durch seine ruhige Wohnlage, die Nähe zu Lahr und Offenburg sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung. Kleine Wohnungen sind hier besonders gefragt – sowohl bei Singles als auch bei Berufspendlern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

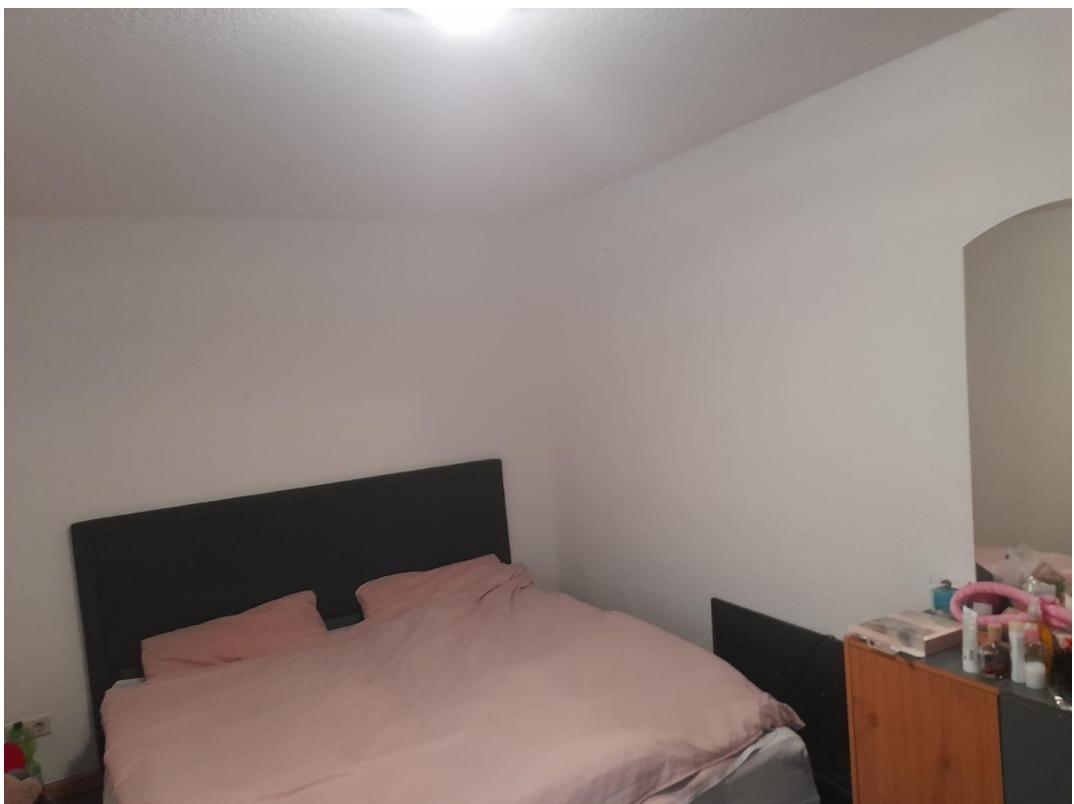


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer