

# Exposé

## Souterrainwohnung in Schwanau

### Attraktive Kapitalanlage in Schwanau – Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit stabiler Rendite



Objekt-Nr. OM-422241

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **145.000 €**

Wolfweg 27  
77963 Schwanau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m²	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 m<sup>2</sup> große Wohnung stammt aus dem Baujahr 1990 und überzeugt durch einen funktionalen, gut vermietbaren Grundriss. Dank normal großer Fenster ist die Einheit angenehm hell – ein klarer Mehrwert gegenüber klassischen Souterrainwohnungen und ein wichtiger Faktor für die langfristige Vermietbarkeit.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 450 € 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.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



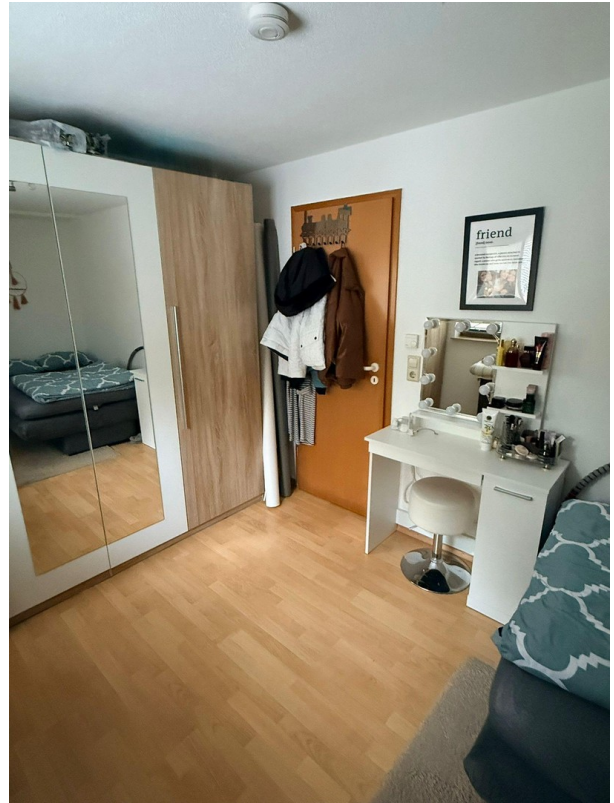
Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer