

Exposé

Dachgeschosswohnung in Beuren

**Investieren leicht gemacht - Attraktive Kapitalanlage
zum Vermögensaufbau in nachgefragter Lage**



Objekt-Nr. OM-422342

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Mahler

Brühlstr. 13
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,81 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung ist eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag.

Mit der monatlichen Kaltmiete eignet sie sich besonders gut als erste Investition – dank überschaubarer Größe und attraktivem Kaufpreis.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet. Die Mieterin zahlt pünktlich, legt großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit und möchte sehr gerne weiterhin in der Wohnung bleiben. Ein Mieterwechsel ist daher nicht notwendig – ein klarer Vorteil für Anleger, die sofortige und planbare Einnahmen schätzen.

Der Zustand der Wohnung ist gepflegt. Perspektivisch kann bei einem späteren Mieterwechsel mit neuem Bodenbelag und einem frischen Anstrich schnell und gut neu vermietet werden. Diese Wohnungsgröße ist in Beuren stark nachgefragt.

Ein echtes Highlight ist der Sonnenbalkon mit Südausrichtung und einem traumhaften Blick auf die Burg Hohen Neuffen.

Weitere Pluspunkte:

- Mit Parkplatz vor dem Haus
- Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Eigene Küche vom Mieter eingebaut
- Minimaler Verwaltungsaufwand

Eine solide, stressfreie Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – ideal für Einsteiger und Anleger, die Wert auf Sicherheit und Einfachheit legen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch, was auf die langfristigen und äußerst pfleglichen Mietverhältnisse zurückzuführen ist – so auch aktuell. Die Wohnung wurde stets sorgsam behandelt, entsprechend gut ist der Gesamtzustand.

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem sehr guten und soliden Zustand. Das Gebäude verfügt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung, das Dach in sehr gutem Zustand sowie einen trockenen Keller.

Insgesamt eine ehrliche, solide Immobilie mit guter Bausubstanz – ideal für Kapitalanleger, die Vermögen aufbauen und Steuern sparen wollen.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Niedriges Hausgeld

Hausverwaltung organisiert Betriebskostenabrechnung

Keine offenen Sanierungen oder Rückstände

Ideal als erste Kapitalanlage, zum Steuern sparen und Vermögen aufbauen oder zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios

Langfristiger, ruhiger Mieter vorhanden – keine Neuvermietung notwendig.

Lage

Die Brühlstraße liegt in zentraler Wohnlage von Beuren und überzeugt durch ein sehr begrenztes Wohnungsangebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Neuvermietungen sind hier schnell und zuverlässig möglich – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Beuren ist als Kur- und Erholungsort mit der überregional bekannten Panorama Therme äußerst beliebt. Die hohe Lebensqualität, geringe Fluktuation und stabile Mietverhältnisse sorgen für langfristige Planungssicherheit.

Infrastruktur & Anbindung

Die Nahversorgung ist hervorragend:

- ca. 160 m zu EDEKA, Bäcker, Metzger, Bank, Café und Restaurants
- ca. 300 m zur Bushaltestelle (u. a. Richtung Metzingen)

Sehr gute regionale Anbindung:

- Kirchheim u. T.: ca. 20 Min
- Metzingen: ca. 20 Min
- Reutlingen / Esslingen: ca. 30 Min
- Stuttgart: ca. 45 Min

Ruhiges Wohnen im Grünen kombiniert mit der Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart – eine Lage mit dauerhaft hoher Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon



Sonnenbalkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie

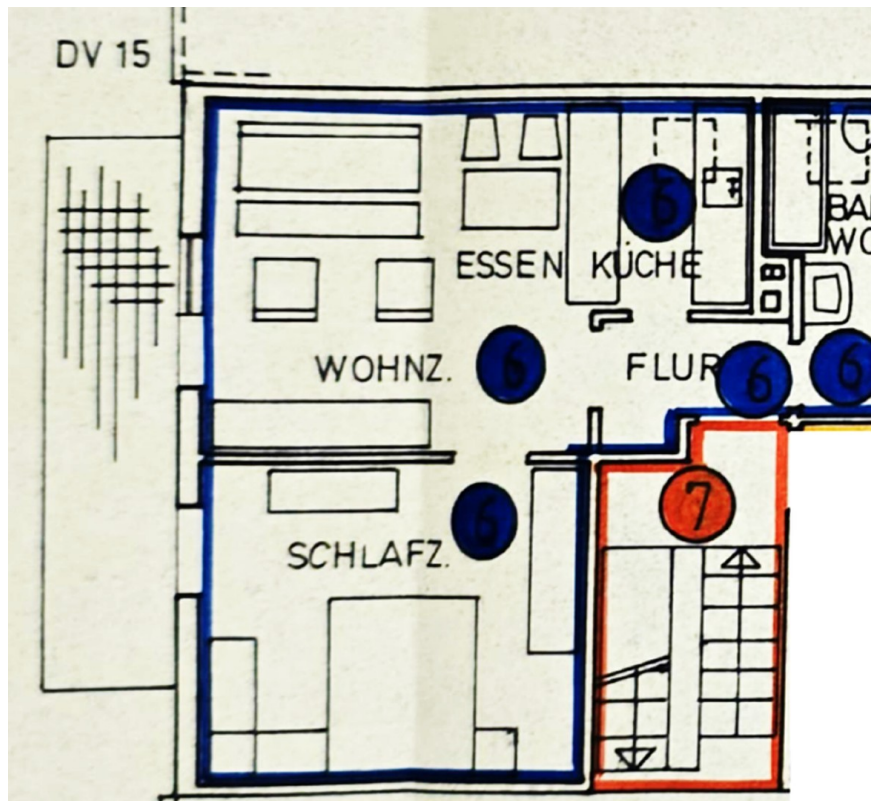


Waschküche



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss