

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gaildorf

Kapitalanlage Gepflegtes 3-Familienhaus Voll vermietet



Objekt-Nr. OM-422425

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **434.000 €**

Ansprechpartner:
Burak Yilmaz

74405 Gaildorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.007,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	75,00 m²	Stellplätze	6
Nutzfläche	180,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein solides und voll vermietetes Mehrfamilienhaus in attraktiver, zentrumsnaher Lage von Gaildorf (Christoph Wagner-Straße 17). Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus sofortigem Cashflow, einem großzügigen Grundstück und einem gepflegten Instandhaltungszustand.

Das 1958 massiv erbaute Haus verfügt über insgesamt 3 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 180,70 m².

Die Highlights auf einen Blick:

- ✓ Vollvermietet: Alle 3 Einheiten sind stabil vermietet – ideal für Anleger.
- ✓ Großes Grundstück: 1.007 m² bieten viel Platz und Privatsphäre.
- ✓ Zustand: Sehr gepflegt. Wichtige Modernisierungen erfolgten 2010 (Heizung, Fenster, Böden) sowie Renovierungen in 2015.
- ✓ Außenbereich: 2 Balkone und ein großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- ✓ Stauraum: Voll unterkellert mit 3 Kellerräumen und einem separaten Waschaum.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 180,70 m²

Grundstück: 1.007 m²

Baujahr: 1958 (laufend modernisiert)

Energieausweis: Liegt zur Besichtigung vor.

Kaufpreis: 434.000,00 €

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Besichtigung: Ein virtueller 360°-Rundgang ist verfügbar, damit Sie sich vorab ein genaues Bild machen können. Bitte senden Sie mir bei Interesse eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail).

Für weitere Details, zusätzliche Bilder und alle Antworten auf Ihre Fragen besuchen Sie bitte unsere Objektseite: gd-immo.com

Dort haben Sie auch die Möglichkeit, direkt online einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder das vollständige Exposé herunterzuladen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Lage: Hervorragende Infrastruktur! In nur ca. 10 Gehminuten erreichen Sie das Zentrum von Gaildorf. Der Bahnhof Gaildorf-West ist nur 2 km entfernt (ideale Anbindung nach Schwäbisch Hall in ca. 8 Min. Bahnfahrt).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

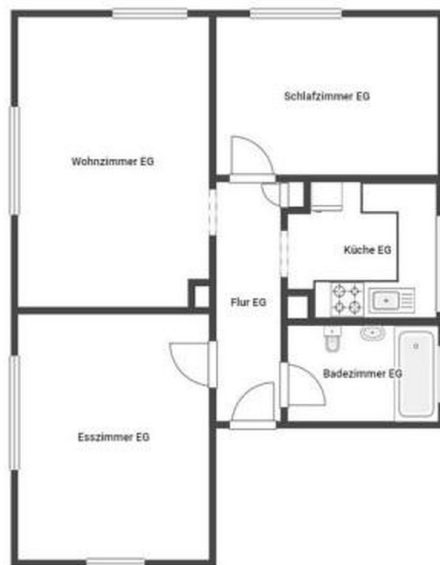
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	232,88 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundrisse



Grundriss Skizze EG



Grundriss Skizze 1. OG

Exposé - Anhänge

1.

Exposé – Mehrfamilienhaus in Gaildorf

Direkt vom Eigentümer – Kaufpreis: 468.000 €

Kerndaten

Objektyp	Mehrfamilienhaus
Vermietbare Fläche	180,70 m ²
Kaufpreis	468.000 €
Grundstücksfläche	1.007 m ²
Baujahr	1958
Etagen	3
Wohneinheiten	3
Zustand	Gepflegt
Käuferprovision	2,38 %

Besondere Merkmale:

- ✓ Ideal für Kapitalanleger
- ✓ 3 Wohneinheiten – vollständig vermietet
- ✓ Gepflegter Zustand, laufend instandgehalten
- ✓ 2010 modernisiert (Heizung, Fenster, Böden)
- ✓ 2015 renoviert
- ✓ 2 Balkone und großzügiger Garten
- ✓ Keller mit 3 Räumen inkl. Waschraum
- ✓ Zentrale Lage – nur 10 Gehminuten ins Zentrum

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in zentraler Lage von Gaildorf. Das Objekt eignet

sich ideal als Kapitalanlage, da alle Einheiten vollständig vermietet sind. Das Gebäude wurde im Jahr 1958 erbaut und überzeugt durch seine solide Bauweise. Im Jahr 2010 erfolgten umfassende Modernisierungen – darunter der Austausch der Heizungsanlage, Fenster und Bodenbeläge. 2015 wurden weitere Renovierungen durchgeführt, wodurch das Objekt heute einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 180,70 m² bieten die hellen Räume und vorteilhaften Grundrisse ein angenehmes Wohnambiente. Zwei Balkone und der große Gartenbereich schaffen zusätzlichen Freiraum für die Bewohner. Auf dem ca. 1.007 m² großen Grundstück steht zudem eine kleine Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden sich drei Kellerräume, darunter ein Waschraum. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Der Energieausweis ist beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Lagebeschreibung

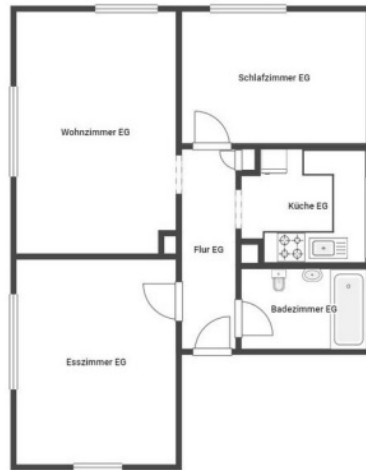
Die Immobilie liegt in der Stadt Gaildorf im Nordosten Baden-Württembergs, umgeben von den malerischen Limpurger Bergen und dem Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Gaildorf ist die drittgrößte Stadt im Landkreis Schwäbisch Hall und bietet eine hervorragende Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Innenstadt ist nur etwa zehn Gehminuten entfernt.

Der Bahnhof „Gaildorf-West“ liegt rund zwei Kilometer entfernt und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Schwäbisch Hall erreicht man mit dem Zug in etwa acht Minuten, mit dem Auto über die Bundesstraße 19 in rund 15–20 Minuten. Gaildorf verfügt zudem über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Rad- und Wanderwege sowie ein reges Vereinsleben.

Grundrisse & Ansichten

Grundrisse



Grundriss Skizze EG



Grundriss Skizze 1. OG

Grundrisse



Grundriss Skizze EG

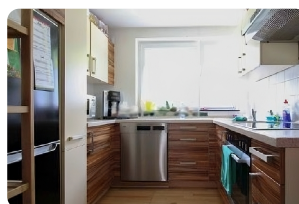
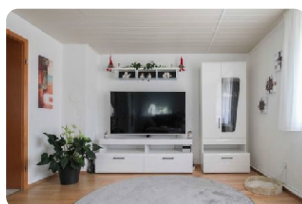


Grundriss Skizze 1. OG



Innenansichten

Mehrere Innenansichten (Wohnzimmer, Küche, Balkon, Bad, Schlafzimmer):





Sonstiges

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Dieses Exposé dient lediglich der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Der Energieausweis ist beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.