

Exposé

Wohnung in Beuren

Provisionsfreie Kapitalanlage - 3-Zi.-Wohnung mit Balkon & Garage in nachgefragter Lage



Objekt-Nr. OM-423606

Wohnung

Verkauf: **218.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Hans

Brühlstr. 13
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,24 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	309 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung ist eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und zuverlässigen, langfristigen Mietern.

Mit rund 79 m² Wohnfläche, drei abgehenden Zimmern und einem durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Familien. Diese Wohnungsgröße ist in Beuren gut nachgefragt und bietet auch perspektivisch eine sehr gute Vermietbarkeit. Aktuell ist die Wohnung für 11€/qm vermietet.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig an eine sympathische Familie vermietet, die auch künftig in der Wohnung bleiben möchte. Die Mieter gehen sehr sorgfältig mit der Wohnung um, erledigen kleinere Angelegenheiten eigenständig und sind äußerst zuverlässig. Damit ist die Immobilie ideal für Kapitalanleger, die wirklich passiv investieren möchten.

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

Weitere Pluspunkte:

- KEINE MAKLERPROVISION - Da direkt vom Eigentümer
- Keine anstehenden Sanierungen im Haus
- Geringes Hausgeld
- Einzelgarage vor dem Haus
- Saubere, zuverlässige, sympathische und langfristige Mieter
- Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche
- Professionelle Hausverwaltung
- Hohe Nachfrage nach 3-Zimmer Wohnungen in Beuren, sorgt für einfache Neuvermietung in der Zukunft mit sicheren Mieteinnahmen

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

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und ordentlichen Zustand. Sie wurde über die Jahre hinweg stets sorgfältig genutzt und instand gehalten. Entsprechend stimmig und gepflegt präsentiert sich sowohl der Zustand der Wohnung als auch der Gesamteindruck des Hauses.

Auch das Gemeinschaftseigentum zeigt sich in einem sehr guten und soliden Zustand. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Der Kellerbereich ist trocken und nutzbar, zudem steht den Bewohnern eine Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine qualitativ gute und werthaltige Immobilie mit starker Bausubstanz, gepflegtem Gesamtzustand und bestehendem Mietverhältnis – eine zuverlässige Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage mit geringem Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

KEINE MAKLERGEBÜHR - DA DIREKT VOM EIGENTÜMER

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, selbstständiger und 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.

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. Gerade für Familien bietet die Lage zusätzliche Vorteile: Ein Kindergarten befindet sich in fußläufiger Nähe, was die Wohnlage besonders attraktiv und alltagstauglich macht.

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



Wohnzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer2 mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hausansicht

Exposé - Galerie



Einzelgarage



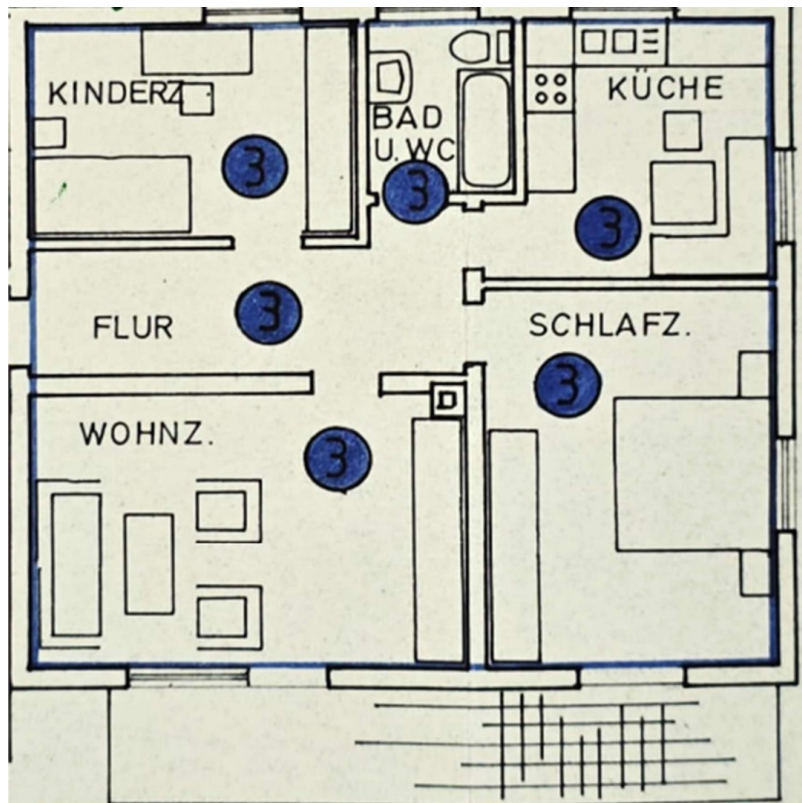
Keller

Exposé - Galerie



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss