

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Aalen

### Rendite Objekt oder Juwel für Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-424346

#### Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Rist

Silcherstraße 26B  
73430 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	379 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen in zentraler Lage von Aalen. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit drei nahezu gleich großen Zimmern, einem Balkon, einer voll ausgestatteten Küche und einem modernen Badezimmer. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum, zusätzlichen Stauraum im Dachgeschoss sowie einen eigenen Stellplatz.

Die Fassade des Hauses wurde vor rund sieben Jahren aufwendig saniert, die Heizung vor etwa vier Jahren erneuert. Aktuell sind keine weiteren Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Die Rücklagen für das gesamte Gebäude betragen über 100000 Euro.

Gemeinschaftsflächen wie Fahrradraum und Waschraum sind vorhanden.

Das Haus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt, was für eine angenehme Nachbarschaft sorgt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in einem soliden Zustand, die Ausstattung kann insgesamt als einfach bezeichnet werden.

Bei einer Vermietung als Studenten-WG ist eine Netto-Rendite von etwa 6 % realistisch. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 730 Euro pro Monat. Das monatliche Hausgeld liegt bei 379 Euro, davon sind 258 Euro umlagefähig und 82 Euro fließen in die Rücklagen.

Auch für Eigennutzer ist die Wohnung interessant, sofern etwas Geduld mitgebracht wird: Der aktuelle Mietvertrag beinhaltet einen Kündigungsausschluss bis zum 1. Juni 2028. Zu diesem Zeitpunkt plant der jetzige Mieter, mit seiner Familie auszuziehen. Dies bietet Ihnen Planungssicherheit und eine stabile Netto-Rendite von 4,3 % in der ersten Zeit. Nach dem Auszug und einer möglichen Renovierung/Sanierung können Sie die Wohnung zu einem wahren Juwel für sich und Ihre Familie machen.

Die voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis mit inbegriffen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gegenseitiger Kündigungsausschluss im jetzigen Mietvertrag bis zum 01.06.28.

## Lage

Die hervorragende Lage – nur 5 Gehminuten ins Stadtzentrum und lediglich 2 Minuten zu Fuß zur Hochschule – macht die Wohnung besonders attraktiv für Kapitalanleger. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangstreppe

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang



Wohnzimmer Richtung Balkontür

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie

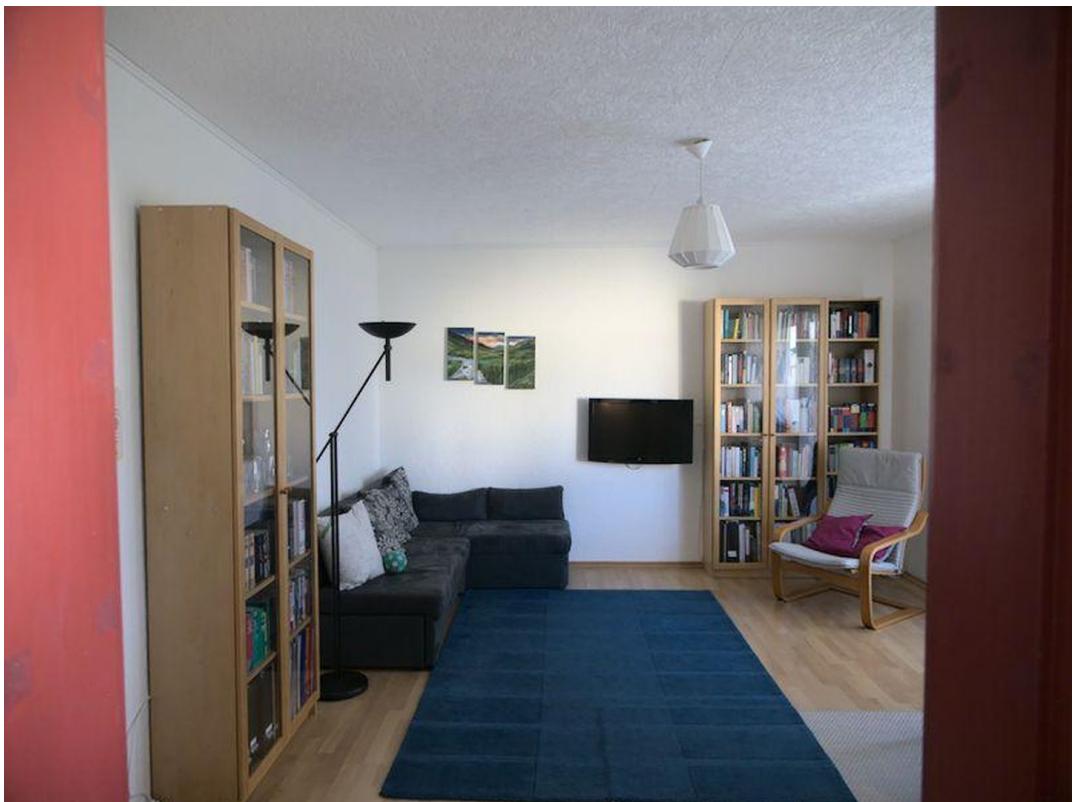


Wohn/Esszimmer



Blick in die Nachbarschaft

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

