

Exposé

Mehrfamilienhaus in Blaubeuren

Attraktives Mehrfamilienhaus in Blaubeuren – hohe Rendite & zentrale Lage



Objekt-Nr. OM-425782

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:
Ridvan Korkmaz

Am ruckenschloß 6, EG
89143 Blaubeuren
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1978 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 1.000,00 m² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 10 |
| Zimmer | 14,00 | Badezimmer | 4 |
| Wohnfläche | 350,00 m² | Garagen | 5 |
| Nutzfläche | 250,00 m² | Stellplätze | 10 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, bekannt als die ehemalige Villa von Herrn Schmucker, befindet sich in zentraler Lage von Blaubeuren, direkt gegenüber dem Bahnhof in Richtung Stadtmitte. Die attraktive Lage bietet eine hervorragende Anbindung sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Gebäude wurde im Jahr 1978 erbaut und im Jahr 2010 umfassend saniert und renoviert. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Gewerke berücksichtigt – von Dach und Dämmung über Fenster, Türen, Bodenbeläge und Fliesen bis hin zu allen relevanten Leitungen für Elektrik und Heizung. Bereits 2008 wurden die Elektrik- und Heizungsleitungen erneuert. Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung mit Heizöl.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Zusätzlich stehen fünf Garagen zur Verfügung.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

- Erdgeschoss: ca. 100 m²
- Obergeschoss: ca. 100 m² + ca. 35 m² Terrasse
- Dachgeschoss: ca. 70 m²
- Anbau Erdgeschoss: ca. 65 m²

Das Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² und bietet zudem acht Kellerräume sowie einen besonderen Wellnessbereich mit Sauna und Abkühlpool im Keller.

Diese Immobilie eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Falls Sie noch Fragen haben sollten, melden Sie sich gerne.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurden sämtliche relevanten Bereiche erneuert, darunter Dach, Dämmung, Fenster, Türen, Bodenbeläge (Laminat und Fliesen) sowie alle Leitungen für Elektrik und Heizung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Heizöl.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wellnessbereich im Keller mit Sauna und Abkühlpool. Zusätzlich stehen acht Kellerräume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Objekt verfügt über fünf Garagen sowie ein großzügiges Grundstück mit ca. 1.000 m² Fläche.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und äußerst gefragter Lage von Blaubeuren, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof und in Richtung Stadtmitte. Durch diese hervorragende Position sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die historische Altstadt von Blaubeuren sowie

der bekannte Blautopf sind ebenfalls schnell erreichbar und verleihen der Umgebung einen besonderen Charme.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind umliegende Städte und Gemeinden problemlos erreichbar, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

