

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gerstetten

### Attraktives Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-427508

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

89547 Gerstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.196,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	312,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	349,30 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und teilweise umfassend renoviertes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Mietnertrag äußerst attraktiv ist.

Das Haus überzeugt durch eine klare Aufteilung, einen sehr guten baulichen Zustand sowie durch flexible Nutzungsmöglichkeiten: Zwei der drei Wohneinheiten sind bereits renoviert und sofort bezugsfrei, während die dritte Einheit aktuell solide vermietet ist und laufende Einnahmen generiert.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die entweder sofort einziehen, teilweise selbst nutzen oder das Objekt vollständig als Anlageimmobilie weiterführen möchten.

Erdgeschoss (ca. 127m<sup>2</sup> - 4 Zimmer Wohnung)

- Derzeit vermietet
- Sichert sofortige Mieteinnahmen
- Ideal zur teilweisen Eigennutzung des Hauses bei gleichzeitiger Entlastung der Finanzierung

1. Obergeschoss (ca. 120m<sup>2</sup> - 4 Zimmer Wohnung)

- Renoviert
- Bezugsfrei
- Optimal für Eigennutzer oder zur sofortigen Neuvermietung

Dachgeschoss (ca. 65m<sup>2</sup> - 2 Zimmer Wohnung)

- Renoviert
- Bezugsfrei
- Helle, gut geschnittene Einheit mit angenehmer Wohnatmosphäre

## Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Renovierte Wohnungen im 1. OG und DG
- Zeitgemäße Grundrisse
- Gute Trennung der Wohneinheiten
- Solide Bausubstanz
- Attraktive Mischung aus Bestand und Entwicklungspotenzial

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Nutzungsmöglichkeiten

- Kapitalanlage mit sofortigen Einnahmen
- Teil-Eigennutzung + Vermietung

- Vollvermietung nach Neuvermietung der freien Einheiten
- Perspektivisch optimierbar (Mietanpassungen / Neuvermietung)

#### Wirtschaftlichkeit

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Zwei Einheiten sofort vermietbar oder selbst nutzbar
- Eine Einheit mit bestehendem Mietverhältnis
- Attraktives Verhältnis aus Kaufpreis, Zustand und Ertragsperspektive

(Details zu Mieten, Rendite und Unterlagen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit guter Vermietbarkeit in Gerstetten.

Die Wohnlage zeichnet sich aus durch eine angenehmen Mischung aus Ruhe und guter Alltagstauglichkeit. Das Umfeld ist überwiegend wohnlich geprägt und spricht sowohl Eigennutzer als auch Mieter an.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die verkehrliche Anbindung ist praktikabel und ermöglicht eine gute Verbindung zu umliegenden Stadtteilen und Zentren.

Die Lage zeichnet sich durch stabile Nachfrage und gute Vermietbarkeit aus und bietet damit eine solide Grundlage für nachhaltige Nutzung und Wertstabilität.

#### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Esszimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Loggia



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Garten mit Garagen

# Exposé - Grundrisse

EG



OG (1. Obergeschoss)

