

Exposé

Mehrfamilienhaus in Villingen-Schwenningen

**RENDITEOBJEKT in VS-S. zu verkaufen - 7,85% Rendite -
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-427784

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

78054 Villingen-Schwenningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	363,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Stellplätze	5
Wohnfläche	359,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

RENDITEBERECHNUNG und VORTEILE für Kapitalanleger/in

Die monatlichen Nettomieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Büro- und Lagerflächen: 2.500,00 Euro
- Stellplätze Innenhof: 120,00 Euro (2 Stellplätze à 60,00 Euro)
- Tiefgaragenstellplätze: 120,00 Euro (2 Stellplätze à 60,00 Euro)

Monatliche Nettomieteinnahmen: 2.740,00 Euro

Rücklage monatlich: 453,90 Euro

Nicht umlagefähige Nebenkosten monatlich: 68,38 Euro

= 522,28 Euro

2.740,00 Euro - 522,28 Euro = 2.217,72 Euro

$12 \times 2.217,72 = 26.612,64 / 339.000,00 = 7,85 \%$

NETTOMIETRENDITE: 7,85%.

Ein weiterer Vorteil für den Käufer: Der Verkauf erfolgt OHNE Makler, wodurch zusätzliche Maklergebühren eingespart werden.

Diese Ersparnis wirkt sich positiv auf die Rentabilität der Investition aus.

Mit einer Mietrendite von 7,85 % stellt dieses Objekt eine besonders attraktive Investition für Kapitalanleger dar, die eine stabile und langfristige Einkommensquelle suchen. Die vollständig vermietete Fläche und die moderne Ausstattung garantieren eine starke Rentabilität.

IHRE VORTEILE:

- > Hohe Nettomietrendite von 7,85%
- > Keine Maklergebühren
- > Zuverlässiger Mieter
- > Zentrale Lage
- > Gepflegte und vollständig vermietete Immobilie
- > Kauf direkt vom Eigentümer

=====

OBJEKTbeschreibung:

Diese attraktive, vermietete Gewerbeimmobilie in VS-Schwenningen ist eine exzellente Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer starken Einkommensquelle sind.

Die Immobilie befindet sich in der Bertha-von-Suttner-Str. 1/1, im beliebten und gepflegten Bärenpark und ist an ein bekanntes Unternehmen, welches im Reinigungs- bzw. Facilitymanagementsektor tätig ist, vermietet.

Das Objekt bietet eine Gesamtfläche von 359 m² und teilt sich in zwei Etagen auf: das Erdgeschoss mit 148 m² und das Untergeschoss mit 211 m².

Der Haupteingang im Erdgeschoss ist ebenerdig und ermöglicht einen einfachen Zugang für Waren und Kunden. Besonders hervorzuheben sind die 15 Meter lange Fensterfront, sowie die

moderne Einbauküche im Erdgeschoss, die den Raum flexibel für Büro- und Gewerbezwecke nutzbar macht.

Das Erdgeschoss ist über eine robuste Stahlwagentreppe mit dem Untergeschoss verbunden, das zusätzliche Lagerflächen und WC-Anlagen bietet.

Das Untergeschoss ist auch über einen Lastenaufzug erreichbar, der einen direkten Zugang vom Innenhof ermöglicht. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Alarmanlage mit Zentraleinheit, die das Objekt umfassend schützt.

Zu der Immobilie gehören 3 Stellplätze im Innenhof, wovon 2 vermietet sind, sowie 2 vermietete Tiefgaragenstellplätze, die den Wert der Immobilie weiter steigern.

=====

Ausstattung

RAUMAUFTEILUNG:

- Erdgeschoss (148 m²):
 - o Großzügige Büroflächen
 - o Moderne Einbauküche
 - o 15 Meter lange Fensterfront für eine helle und freundliche Atmosphäre
 - o Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Untergeschoss (211 m²):
 - o Lagerflächen mit zusätzlichem Eingang über das Treppenhaus
 - o WC-Anlagen
 - o Lastenaufzug; Zugang vom Innenhof
- Außenbereich:
 - o 3 Stellplätze im Innenhof, davon 2 vermietet
 - o 2 vermietete Tiefgaragenstellplätze

=====

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch (C): 93,10 kWh/(m²a)

Gültig bis: 04.09.2028

=====

Sehr wichtig zu erwähnen ist, es wird die aktuell vermietete Gewerbefläche mit Stellplätzen als Renditeobjekt mit keiner zusätzlicher Grundstücksfläche verkauft.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für weitere Fragen, schreiben Sie gerne eine Nachricht über das Portal. Ich stehe Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Lage

LAGEBESCHREIBUNG:

Der Bärenpark in VS-Schwenningen ist für seine zentrale, gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität bekannt.

Zahlreiche Unternehmen, Dienstleister und Ärzte befinden sich im Bärenpark oder in unmittelbarer Nähe, was das Gebiet besonders attraktiv für gewerbliche Nutzer macht.

Für Kapitalanleger bedeutet die Lage des Objekts eine wertstabile Investition mit einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen, was eine langfristige und lukrative Einkommensquelle sichert.

=====

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang EG

Exposé - Galerie



Büroraum 1



Büroraum 2

Exposé - Galerie



Bürraum 2



Bürraum 2 - Treppe zu UG

Exposé - Galerie



Büroraum 2



Büroraum 3

Exposé - Galerie



Büroraum 3



Büroraum 3

Exposé - Galerie



Büroraum 3 - Ausgang Innenhof



3 Stellplätze Innenhof

Exposé - Galerie



Treppe zum UG



UG - Lagerraum 1

Exposé - Galerie



UG - Lagerraum 1



UG - Lagerraum 1

Exposé - Galerie



UG - Lagerraum 1



UG - Waschraum mit WC-Anlagen

Exposé - Galerie



UG - Lagerraum 2



UG - Lagerraum 2

Exposé - Galerie



Lastenaufzug



Lastenaufzug/2 Stellplätze TG