

Exposé

Dachgeschosswohnung in Beuren

Attraktive Kapitalanlage: Helle Wohnung mit Balkon & Garage in gefragter Lage *PROVISIONSFREI*



Objekt-Nr. OM-428087

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:
Hahn

Brühlstr. 13
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Hausgeld mtl.	231 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	57,23 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	14,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und renovierte Wohnung ist eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag in Höhe von 630€ Kaltmiete.

Die Wohnung eignet sie sich besonders gut als erste Investition – dank überschaubarer Größe und attraktivem Kaufpreis.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet. Die freundliche Mieterin zahlt pünktlich, legt großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit und möchte sehr gerne weiterhin in der Wohnung bleiben. Ein Mieterwechsel ist daher nicht notwendig – ein klarer Vorteil für Anleger, die sofortige und planbare Einnahmen schätzen.

Der Zustand der Wohnung ist gepflegt. Sollte die Mieterin in Zukunft ausziehen, müssen keine Renovierungsmaßnahmen gemacht werden und die Wohnung kann sofort weiter vermietet werden. Diese Wohnungsgröße und die Zimmeranzahl ist in Beuren stark nachgefragt.

Besonders ist, dass es sich um eine kleine 3 Zimmer Wohnung handelt. So ist die Zielgruppe bei einer potentiellen Neuvermietung sehr groß: Optimal für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Der moderne Grundriss mit der offenen Küche im Wohn- und Essbereich ist zudem hell und einladend.

Ein echtes Highlight ist der Sonnenbalkon.

Weitere Pluspunkte:

- Mit Garage vor dem Haus
- Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Eigene Küche vom Mieter eingebaut
- Minimaler Verwaltungsaufwand

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

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde vor ein paar Jahren renoviert mit neuen Türen und Zargen, neuen Tapen und Anstrich sowie neuem Bodenbelag. Die Wohnung wurde stets sorgsam behandelt, entsprechend gut ist der Gesamtzustand.

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem sehr guten und soliden Zustand. Das Gebäude verfügt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung, das Dach in sehr gutem Zustand sowie einen trockenen Keller.

Insgesamt eine ehrliche, solide Immobilie mit guter Bausubstanz – ideal für Kapitalanleger, die Vermögen aufbauen und Steuern sparen wollen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- PROVISIONSFREI – direkt vom Eigentümer – ohne Makler

→ Keine Maklerprovision, daher schont es das Eigenkapital

- Langfristig vermietet
- Ruhiges, zuverlässiges Mietverhältnis, keine Neuvermietung notwendig
- Niedriges Hausgeld
- Effiziente Kostenstruktur und gute laufende Wirtschaftlichkeit
- Professionelle Hausverwaltung
- Betriebskostenabrechnung und Verwaltung sind organisiert – kein Eigenaufwand
- Keine offenen Sanierungen oder Instandhaltungsrückstände
- Planungssicherheit und kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- Solide Massivbauweise in gepflegtem Zustand
- Werthaltige Substanz und nachhaltige Qualität
- Einzelgarage vorhanden
- Zusätzlicher Komfort und Wertsteigerungspotenzial, sowie gute Vermietbarkeit
- Ideal als Kapitalanlage
- Geeignet zum Vermögensaufbau, Steuern sparen und zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios

Lage

Die Brühlstraße befindet sich in gefragter, zentraler Wohnlage von Beuren. Das Angebot an Wohnungen ist hier stark begrenzt, während die Nachfrage konstant hoch bleibt. Für Investoren bedeutet das: zügige und verlässliche Neuvermietungen.

Als staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort genießt Beuren – nicht zuletzt durch die überregional bekannte Panorama Therme – einen hervorragenden Ruf. Die hohe Wohnqualität, eine stabile Mieterstruktur und geringe Fluktuation schaffen eine solide Basis für nachhaltige Mieteinnahmen.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Die Nahversorgung ist bequem fußläufig erreichbar:

- rund 160 m zu EDEKA, Bäcker, Metzger, Bank, Café und Restaurants
- etwa 300 m zur Bushaltestelle (u. a. mit Verbindung nach Metzingen)

Auch regional ist der Standort sehr gut angebunden:

- Kirchheim unter Teck: ca. 20 Minuten
- Metzingen: ca. 20 Minuten
- Reutlingen / Esslingen: ca. 30 Minuten
- Stuttgart: ca. 45 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer / Büro / Ankleide

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Einzelgarage



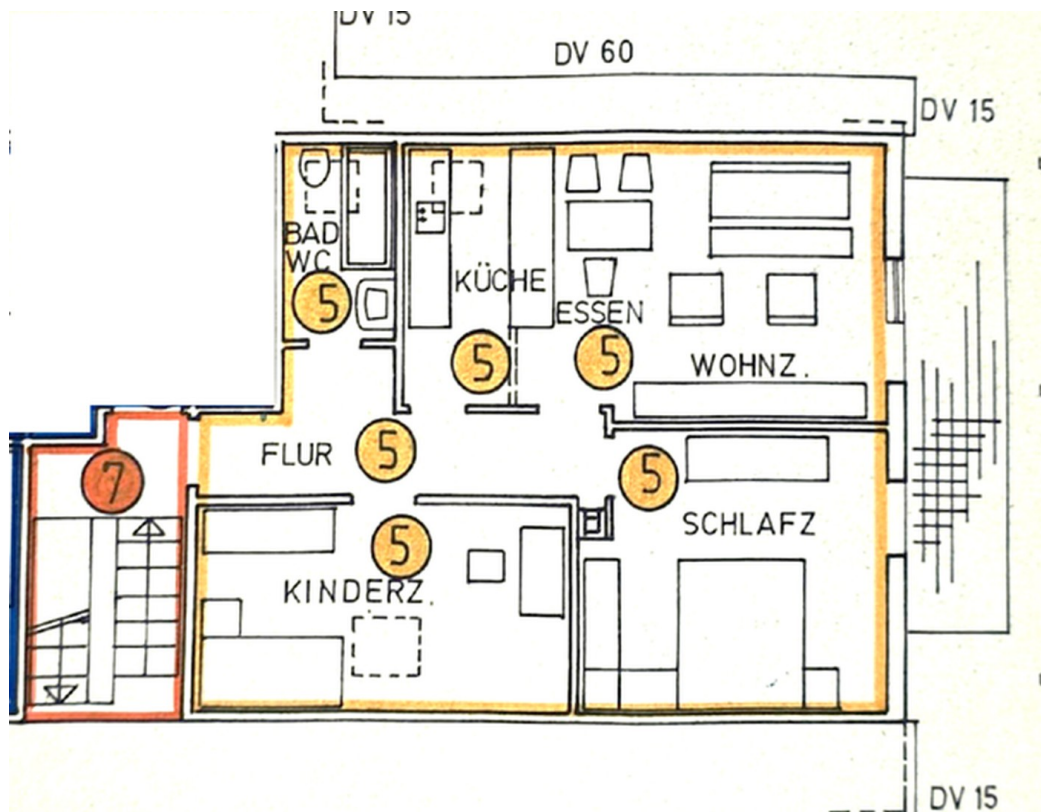
Waschküche

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss