

Exposé

Wohnung in Beuren

***PROVISIONSFREI* Helle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-429811

Wohnung

Verkauf: **223.000 €**

Brühlstr. 13
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	82,13 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	313 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

☆☆ Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Keine Maklerkosten, volle Transparenz und direkte Abstimmung.

Gerne melden für einen Besichtigungstermin am Freitag, 27.02.2026 Nachmittag.

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung stellt eine solide Kapitalanlage mit stabilem monatlichem Mietertrag von 870 € kalt dar. Dank ihrer angenehmen Größe und des attraktiven Kaufpreises eignet sie sich ideal als erste Investition – oder als sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Portfolios.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Wohnung durch den Einbau einer Trockenbauwand in eine 4-Zimmer-Wohnung umzuwandeln (siehe Grundriss).

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig an eine Familie mit zwei Kindern vermietet. Die Mieter legen großen Wert auf Sauberkeit und einen gepflegten Zustand und möchten die Wohnung auch in den kommenden Jahren weiterhin bewohnen. Dadurch profitieren Sie von Planungssicherheit und kontinuierlichen Mieteinnahmen.

Der Zustand der Wohnung ist sehr ordentlich. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet. In den meisten Wohnbereichen wurde ein moderner Boden in Holzoptik verlegt, im Flur sowie in einzelnen Bereichen befinden sich pflegeleichte Fliesen. Das innenliegende Badezimmer ist gut belüftet, sodass ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit sonnigem Ausblick zur Burg Hohen Neuffen – ein echter Mehrwert mit Seltenheitscharakter. Die Wohnung bietet zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Paare als auch für kleine Familien attraktiv, was sie bei einer möglichen Neuvermietung besonders interessant macht.

Es handelt sich um eine Indexmiete – damit profitieren Sie zusätzlich von einer wertgesicherten Mietstruktur.

Weitere Pluspunkte im Überblick:

- Zuverlässige und sympathische Mieter
- Garage direkt vor dem Haus
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Minimaler Verwaltungsaufwand

Eine solide, stressfreie Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – ideal für Anleger, die Wert auf Sicherheit, Stabilität und einfache Verwaltung legen.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. In regelmäßigen Abständen wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Objekt heute in einem sehr ordentlichen und gut erhaltenen Zustand befindet. Der sorgsame Umgang durch die Bewohner spiegelt sich deutlich im Erscheinungsbild wider.

Auch das Gemeinschaftseigentum überzeugt durch einen soliden und gepflegten Eindruck. Das Gebäude ist mit einer zuverlässigen Gas-Zentralheizung ausgestattet. Das Dach befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde vor wenigen Jahren fachgerecht gedämmt. Zudem steht ein trockener Kellerbereich zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine substanzstarke, werthaltige Immobilie mit solider Bauqualität – ideal für Kapitalanleger, die langfristig Vermögen aufbauen und gleichzeitig steuerliche Vorteile nutzen möchten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Keine Maklerkosten, Eigenkapital bleibt geschont
- Langfristig und zuverlässig vermietet
 - Niedriges Hausgeld
 - Professionelle Hausverwaltung
 - Kein Sanierungsstau
 - Solide Massivbauweise
 - Einzelgarage inklusive
 - Ideal für Kapitalanleger

Lage

Die Brühlstraße liegt in einer beliebten und zentralen Wohngegend von Beuren. Wohnraum in dieser Lage ist selten verfügbar, während die Nachfrage seit Jahren stabil auf hohem Niveau bleibt. Für Kapitalanleger bietet das beste Voraussetzungen für eine schnelle und sichere Wiedervermietung.

Beuren ist staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort und weit über die Region hinaus bekannt – insbesondere durch die renommierte Panorama Therme. Der Ort überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, ein ruhiges Wohnumfeld sowie eine verlässliche Mieterstruktur mit geringer Wechselquote. Das schafft nachhaltige Stabilität für langfristige Einnahmen.

Infrastruktur & Anbindung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar:

- ca. 160 m zu Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Bankfiliale, Cafés und Gastronomie
- ca. 300 m zur Bushaltestelle mit Anbindung unter anderem nach Metzingen

Auch die regionale Erreichbarkeit ist komfortabel:

- Kirchheim unter Teck: rund 20 Minuten
- Metzingen: rund 20 Minuten
- Reutlingen / Esslingen: etwa 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	122,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Blick ins Esszimm



Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Küche



Waschküche

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garage

Exposé - Galerie



Einzelgarage

Exposé - Grundrisse

