

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kornwestheim

3-Fam. Haus zur kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus in Wohngegend



Objekt-Nr. OM-432133

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
S.Gill

70806 Kornwestheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	461,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	243,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Voll vermietetes Dreifamilienhaus mit 243 m² Wohnfläche, 2 Garagen, 3 Stellplätzen und privatem Gartenbereich – frisch gedämmt, neu gestrichen und sofort renditestark im nachgefragten Einzugsgebiet Stuttgarts, Landkreis Ludwigsburg.

Das freistehende Mehrfamilienhaus in der Jahnstraße 48 wurde 1938 errichtet. Das Dachgeschoss wurde 1964 ausgebaut, 2009 entstand ein genehmigter Anbau an der Rückseite des Hauptgebäudes. Die Fassade wurde 2012 vollständig gedämmt und erhielt 2024 einen frischen Neuanstrich – das Gebäude präsentiert sich damit von außen in tadellosem, zeitgemäßem Zustand. Das Haus umfasst drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, jede mit eigenem Bad und Küche.

Die Erdgeschosswohnung (81 m²) bietet direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse sowie einen durchdachten Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad. Das erste Obergeschoss (85 m²) ist nahezu identisch strukturiert und verfügt zusätzlich über einen Balkon – ein attraktives Merkmal, das den Mietwert spürbar steigert. Die Dachgeschosswohnung (77 m²) mit eigener Terrasse bietet einen ruhigen, zurückgezogenen Charakter und rundet das Portfolio angenehm ab.

Im Untergeschoss stehen Keller, Waschküche und Abstellräume zur Verfügung – funktionale Nebennutzflächen, die die Attraktivität für Mieter erhöhen. Zwei Garagen – je eine links und rechts am Gebäude – sowie drei Stellplätze auf dem Vorplatz decken den Parkbedarf aller Mieter vollständig ab, ein in Kornwestheim nicht selbstverständlicher Vorteil. Der rückwärtige Garten ist ausschließlich über das Gebäude zugänglich und damit vollständig uneinsehbar – maximale Privatsphäre, vollständig frei gestaltbar. Sanierungshistorie: Fenster 2010 (2-fach Kunststoff), Fassadenvollwärmiedämmung 2012, Gasheizung/Wärmeerzeuger 2012, Neuanstrich 2024, Satteldach ca. 1969.

Ausstattung

Das Objekt ist voll vermietet und generiert ab dem ersten Tag nach Eigentumsübergang eine Jahreskaltmiete von rund 33.683 EUR. Bei einem Kaufpreis von 750.000 EUR ergibt sich eine Brutto-Mietrendite von ca. 4,5 % und ein Vervielfältiger von 22,3x – ein solides Einstiegsniveau im Stuttgarter Umland für ein bodenständiges Bestandsobjekt.

Der aktuelle Mietzins von durchschnittlich 11,55 EUR/m² liegt im marktkonformen Bereich für Kornwestheim. Mietanpassungen im Rahmen des Mietspiegels bieten mittelfristiges Steigerungspotenzial. Die bereits 2012 installierte Fassadenvollwärmiedämmung reduziert den Heizbedarf nachhaltig und schützt die Bausubstanz – ein wesentlicher Investitionsposten, der für den Käufer bereits abgehakt ist.

Der Energieausweis weist Klasse D aus (Endenergiebedarf 192,79 kWh/m²a, Bedarfsausweis gültig bis 2033). Angesichts der vorhandenen Fassadendämmung und des 2012 erneuerten Wärmeerzeugers ist der Wert für ein Bestandsobjekt von 1938 marktkonform. Weiteres Optimierungspotenzial (z.B. Dachdämmung, Heizsystemumstellung) obliegt dem Käufer als mittelfristige Option. Die solide rechtliche Ausgangssituation – klare Eigentümerstruktur, vollständige Baugenehmigungsunterlagen – erleichtert eine reibungslose Transaktion.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Aufgrund Datenschutz und die Privatsphäre der Mieter zu wahren, werden Besichtigungstermine nur bei ernsthaftem Interesse und bei Vorlegen einer Finanzierungsbestätigung durchgeführt.

Makler Anfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Kornwestheim im Kreis Ludwigsburg zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten Städten im Großraum Stuttgart. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Stuttgart, Ludwigsburg und dem Flughafen Stuttgart – und damit von einem permanent hohen Mieterdruck aus dem Umland der Landeshauptstadt.

Die Jahnstraße liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet (WA II), das von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Schulen, Kindergärten, Einzelhandel sowie medizinische Versorgung sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Kornwestheim bietet direkten S-Bahn-Anschluss in die Stuttgarter Innenstadt (ca. 20 Minuten).

Der regionale Wohnungsmarkt zeigt seit Jahren eine stabile Nachfragekurve. Die strukturell geringe Leerstandsquote in Kornwestheim ist ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Bewirtschaftung eines Anlageobjekts dieser Größenordnung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,79 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

