

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rot am See

3-Familienhaus mit 6 % Rendite & Denkmal-AfA



Objekt-Nr. OM-432997

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Dambacher

74585 Rot am See
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1747
Grundstücksfläche	564,00 m²
Etagen	3
Zimmer	9,00
Wohnfläche	206,00 m²
Nutzfläche	55,00 m²
Energieträger	Öl

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historisches 3-Familienhaus mit Denkmal-AfA

Ehemaliges Pfarrhaus | 74585 Rot am See

Eine Kapitalanlage mit Geschichte – und Substanz

Zum Verkauf steht eines der prägendsten Gebäude von Rot am See:

ein denkmalgeschütztes ehemaliges Pfarrhaus aus dem Jahr 1747.

Solche Objekte kommen selten auf den Markt.

Das Haus wurde 2002 umfassend und hochwertig saniert und in drei separate Wohneinheiten umgebaut. Es verbindet historischen Charakter mit modernisiertem Wohnstandard – und bietet gleichzeitig erhebliche steuerliche Vorteile durch den Denkmalschutz.

Eine Immobilie für Investoren, die nicht nur Quadratmeter kaufen, sondern Substanz.

Die Eckdaten auf einen Blick

Baujahr: ca. 1747

Kernsanierung: 2002

Wohnfläche gesamt: ca. 206 m²

Grundstück: ca. 564 m²

3 abgeschlossene Wohneinheiten

3 Außenstellplätze

Ölzentralheizung (Brenner 2012 erneuert)

Gewölbekeller

Denkmalgeschütztes Gebäude (keine Energieausweispflicht)

Voll vermietet

Aktuelle Mieteinnahmen

Die aktuelle Kaltmiete beträgt:

1.700 € monatlich

= 20.400 € jährlich

Das Objekt ist langfristig vermietet und bietet sofort laufenden Cashflow.

Wohnungsaufteilung

Erdgeschoss – ca. 80 m²

Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse

Obergeschoss – ca. 75 m²

Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad

Dachgeschoss – ca. 51 m²

Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad

Die Einheiten sind funktional geschnitten und gut vermietbar.

Durch die Aufteilung eignet sich das Objekt sowohl als klassische Kapitalanlage als auch perspektivisch für Eigennutzer mit Teilvermietung.

Sanierungsstand – Substanz, die überzeugt

Im Rahmen der Kernsanierung 2002 wurden u. a.:

Elektrik erneuert

Wasser- und Abwasserleitungen neu verlegt

Dach gedämmt

Fenster in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erneuert

Heizungsanlage modernisiert

Bäder erneuert

Bodenaufbauten mit Trittschalldämmung erstellt

Fassade überarbeitet

Verwendet wurden hochwertige Materialien wie Echtholzparkett, Steinfliesen und massive Holzelemente.

Die Immobilie präsentiert sich gepflegt und technisch solide.

Der entscheidende Vorteil: Denkmal-AfA

Für Kapitalanleger liegt der eigentliche Hebel in der steuerlichen Struktur.

Bei denkmalgeschützten Immobilien können anerkannte Sanierungskosten gemäß § 7i EStG abgeschrieben werden:

8 Jahre jeweils 9 %

4 Jahre jeweils 7 %

insgesamt 100 % der anerkannten Sanierungskosten über 12 Jahre

Zusätzlich zur linearen Gebäude-AfA.

Gerade für Investoren mit hohem Steuersatz entsteht hier ein erheblicher steuerlicher Vorteil – insbesondere in den ersten 12 Jahren.

Lage

Zentrale Lage in Rot am See

Süd-West-Ausrichtung

Gewachsene Wohnstruktur

Solide Vermietbarkeit

Ein ruhiger Standort mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung

Ausstattung & Dokumentation

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 umfassend kernsaniert und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Ausstattung umfasst unter anderem:

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

Steinfliesen im Küchenbereich

Drei Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)

Modernisierte Bäder mit Dusche und Badewanne

Doppelsolierverglaste Holzfenster

Gedämmtes Dach

Erneuerte Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen

Ölzentralheizung (Brenner 2012 erneuert)

Gewölbekeller mit zusätzlicher Nutzfläche

Drei Außenstellplätze

Die Immobilie präsentiert sich gepflegt und technisch solide.

Zusätzlich liegt ein umfassender Sanierungsfahrplan inklusive Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen vor. Dieser bietet Transparenz über den Modernisierungsstand und schafft Planungssicherheit für zukünftige Eigentümer.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Rot am See, einer gewachsenen Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall.

Durch die zentrale Position in der Hauptstraße sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Banken, Gastronomie sowie ärztliche Versorgung bequem erreichbar. Kindergärten und eine Gemeinschaftsschule befinden sich ebenfalls direkt im Ort – ein klarer Vorteil für die Vermietbarkeit.

Rot am See verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anbindung Richtung Crailsheim und Schwäbisch Hall. Über die B290 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung, wodurch auch Pendler den Standort schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und naturnaher Lebensqualität – gleichzeitig mit solider Grundinfrastruktur.

Diese Kombination aus funktionierender Nahversorgung, verkehrlicher Anbindung und überschaubarer Gemeindestruktur sorgt für eine stabile Nachfrage am Mietmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Außen Ansicht



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Wohn/Esszimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Bad-EG

Exposé - Galerie



Flur-EG



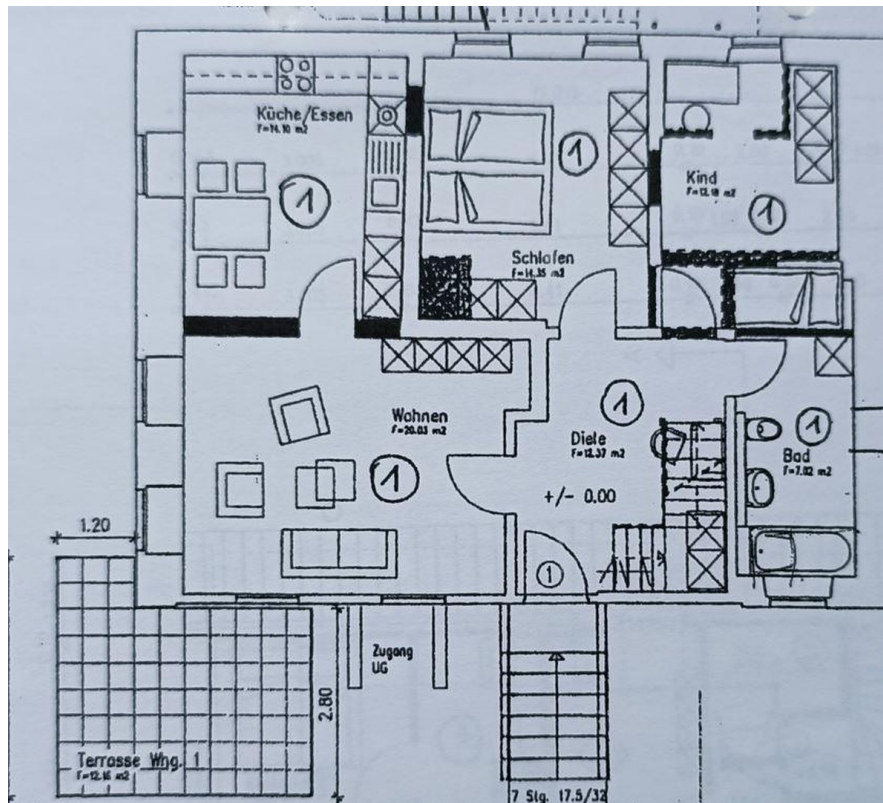
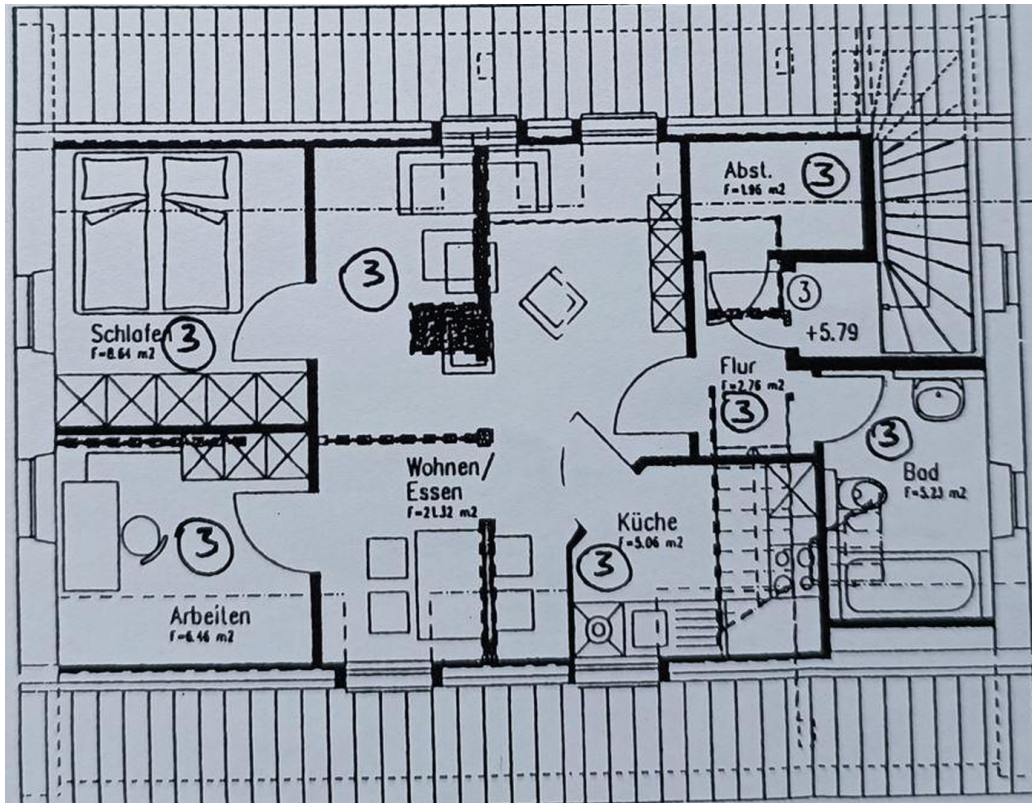
Küche-EG

Exposé - Galerie



Zimmer-EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

