

Exposé

Erdgeschosswohnung in Süßen

Renditestarke & Provisionsfreie 4-Zimmer Eigentumswohnung im EG



Objekt-Nr. OM-433432

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **195.500 €**

Ansprechpartner:
Philipp Fritz

Rechenbergstraße 22
73079 Süßen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 77,5 m² Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Süßen und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine sehr gute Vermietbarkeit.

Die Wohnung ist seit Mitte 2024 vermietet und erzielt derzeit eine Kaltmiete von 880 € monatlich zuzüglich 250 € Nebenkostenvorauszahlung.

Die Raumaufteilung bietet ein angenehmes Wohngefühl mit mehreren gut nutzbaren Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem freundlichen Wohnambiente. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung der Räume. Der gepflegte Gesamteindruck der Wohnung macht sie sowohl für Mieter als auch für Investoren attraktiv.

2022 wurde das Objekt aufwendig saniert, inklusive das Dach, neuen Wasserleitungen und erneuerter Elektrik.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung. Vom monatlichen Hausgeld entfallen derzeit lediglich 67 € auf nicht umlagefähige Kosten, was die Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht sehr interessant macht.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der nette Garten im Hinterhof, der den Bewohnern eine angenehme Außenfläche bietet und den Wohnwert spürbar aufwertet.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis, überschaubaren nicht umlagefähigen Kosten und einer guten, alltagstauglichen Wohnungsgröße.

Ausstattung

- ca. 77,5 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- vermietet seit Mitte 2024 an zuverlässige Mieter
- 880 € Kaltmiete / Monat
- 250 € Nebenkosten / Monat
- zentrale Gasheizung
- nur 67 € monatlich nicht umlagefähiges Hausgeld
- Garten im Hinterhof
- gute Raumaufteilung
- helle Wohnräume
- attraktive Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen
- Aufwendige Sanierung 2022, inklusive Dach, Strom, Wasserleitungen

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf!! Sie kaufen direkt vom Eigentümer!! Sie sparen die übliche Maklerprovision von knapp 7.000 Euro

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Rechbergstraße 22 in Süßen in gut angebundener Lage. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Bahnhof, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit im Alltag gewährleistet ist. Dies ist sowohl für Berufspendler als auch für

Mieter ohne eigenen Pkw ein großer Vorteil und unterstützt nachhaltig die Vermietbarkeit des Objekts.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind im Umfeld gut erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Distanz.

Süßen selbst bietet eine gute Infrastruktur und eine günstige Lage zwischen den regionalen Zentren. Durch die vorhandene Verkehrsanbindung sind sowohl umliegende Städte als auch weitere Ziele bequem erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, Bahnhofsnähe und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

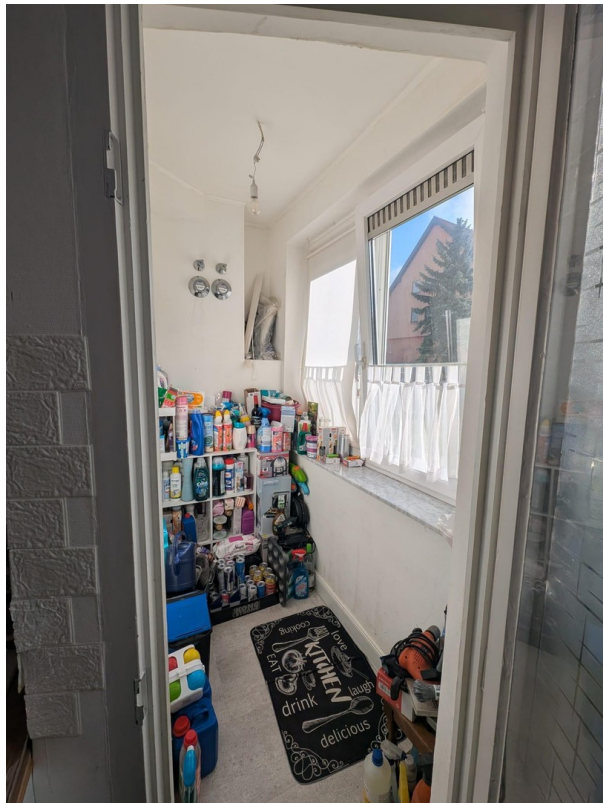


Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Küche



Wintergarten

Exposé - Galerie

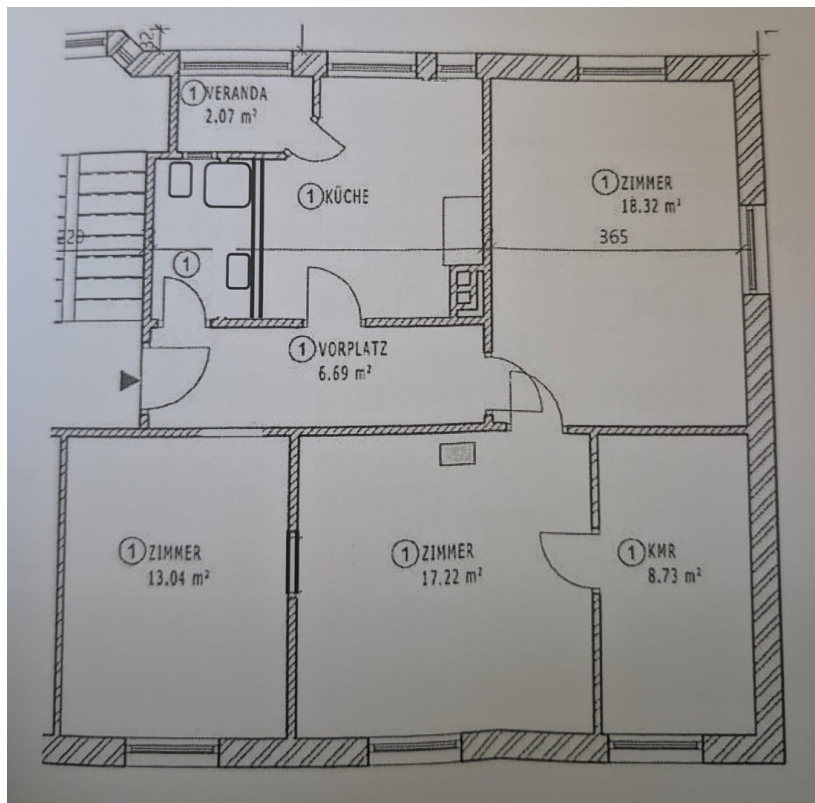


Bad



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss