

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gengenbach

Vermietete 59 m² Kapitalanlage mit ca. 5 % Rendite & erhöhter AfA (3,5 %)



Objekt-Nr. OM-433966

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **159.000 €**

Friedrichstraße 27
77723 Gengenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,57 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	175 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete Erdgeschosswohnung in einem repräsentativen Wohngebäude aus dem Baujahr 1905 mit denkmalgeschützter Fassade. Die Immobilie verbindet historischen Charakter mit solider technischer Ausstattung und stellt eine attraktive Kapitalanlage dar.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m² und ist seit längerer Zeit zuverlässig an eine ältere Dame vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 625 €, was einer Jahreskaltmiete von 7.500 € entspricht. Die Nebenkosten belaufen sich aktuell auf 150 € monatlich.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018, wodurch eine zeitgemäße Wärmeversorgung gewährleistet ist. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Durch ein Restnutzungsdauergutachten ist eine erhöhte Abschreibung (AfA) von 3,5 % möglich. In Verbindung mit der bestehenden Vermietung bietet sich hier eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, steuerlichen Vorteilen und langfristiger Wertstabilität eines denkmalgeschützten Altbaus.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine solide und bereits vermietete Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine funktionale sowie gut nutzbare Raumaufteilung.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2018 renoviert und ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Toilette ist separat untergebracht, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Raumaufteilung umfasst:

1 Wohnzimmer / Esszimmer

1 Schlafzimmer

1 Küche

1 Badezimmer mit Dusche

separate Toilette

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat; in Küche und Badezimmer sind pflegeleichte Fliesen verlegt.

Die Fenster sind aus Holz gefertigt und mit 2-fach-Verglasung ausgestattet.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide und gepflegte Ausstattung mit guter Vermietbarkeit – insbesondere durch die durchdachte Aufteilung und das modernisierte Badezimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gengenbach. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern ist fußläufig erreichbar und prägt das attraktive Wohnumfeld.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, eine Apotheke sowie weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für eine hohe Wohnqualität und unterstützt nachhaltig die Vermietbarkeit der Wohnung.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Gengenbach ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Mehrere Buslinien ergänzen die Infrastruktur vor Ort. Über die nahegelegene Bundesstraße besteht zudem eine zügige Anbindung in Richtung Offenburg und in die umliegende Region des Kinzigtals.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, sehr guter Infrastruktur und dem besonderen Charme der historischen Umgebung macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger attraktiv und wertstabil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Treppenhaus

Exposé - Galerie

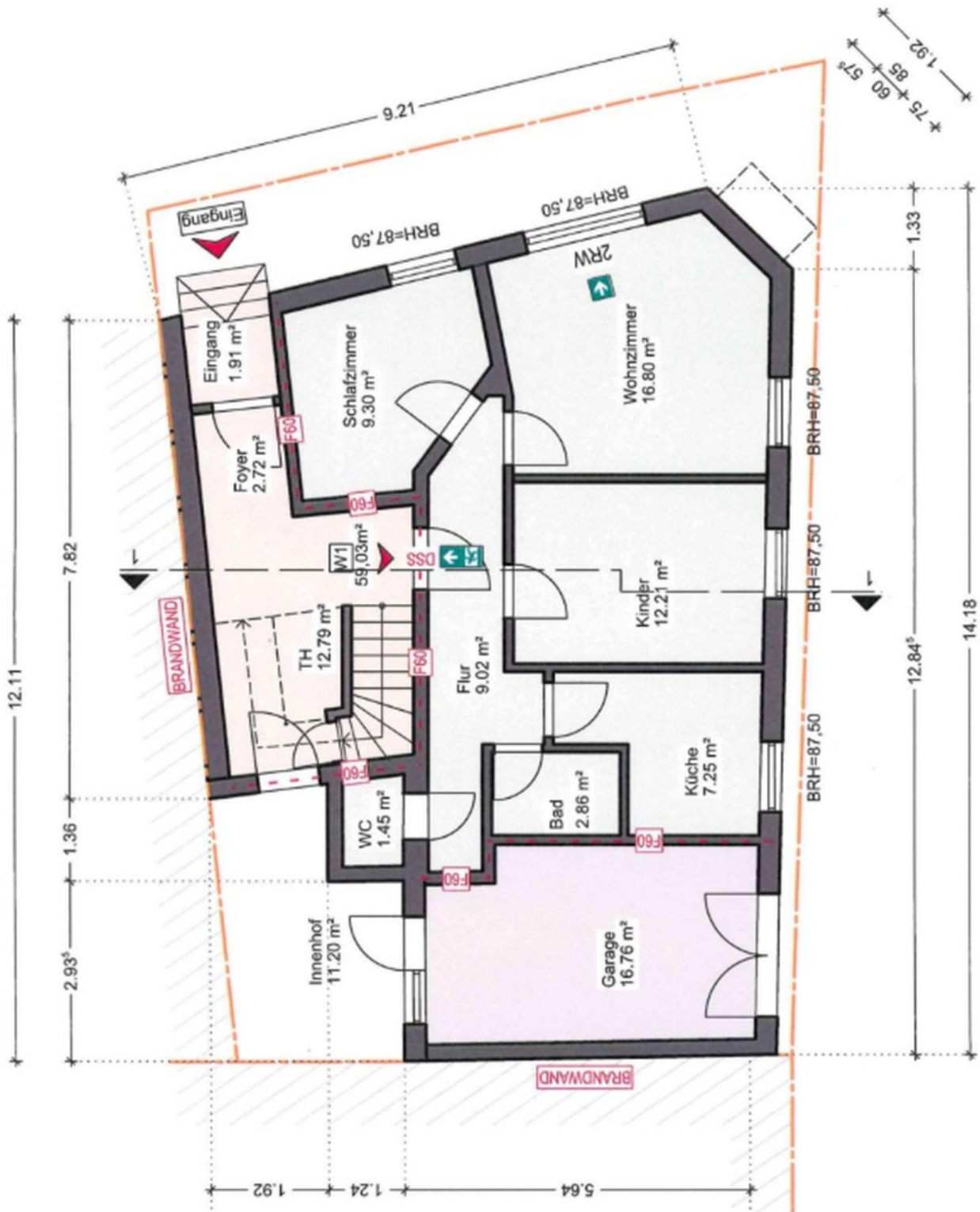


Außenansicht Gebäude



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG