

Exposé

Mehrfamilienhaus in Vöhringen

Vielseitiges MF-Fachwerk-Ensemble mit großem Potenzial in Vöhringen – Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-435214

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Birgit Strittmatter

Dorfstr. 13
72189 Vöhringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	416,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	270,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie eine Immobilie, die sich flexibel an Ihre Lebensentwürfe anpasst? Dieses gepflegte, von 2004 bis 2012 umfassend renovierte Fachwerkhaus bietet mit 4 Wohneinheiten und einer großzügigen Scheune vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung mit attraktiver Refinanzierung durch Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Gewerbe – hier finden Sie den nötigen Freiraum.

Das Objekt besticht durch die solide Verbindung von historischem Charme und moderner Substanz. In einer ruhigen Spielstraße im Ortskern gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und der direkten Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 270 m², flexibel aufteilbar.
- Grundstück: ca. 416 m² in leichter Südhang-Lage.
- Nutzfläche: ca. 120 m² (Scheune, Werkstatt, Garage) plus 4 Stellplätze.
- Zustand: Umfassend renoviert (Elektrik, Wasser, Dämmung, Bäder), Dachziegel in gutem Zustand.
- Besonderheit: Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer.

Objektbeschreibung & Ausstattung

Dieses ehemalige Bauernhaus wurde mit Blick auf den Erhalt seines besonderen Charakters modernisiert. Sichtbare Fachwerkbalken und gemütliche Kachel- bzw. Kaminöfen in jeder Einheit sorgen für eine besondere Wohnatmosphäre.

Wichtige Sanierungen (2004–2012):

- Heizung & Technik: Ölzentralheizung (2004), neue Elektrik inkl. Zählerschrank, neue Wasserleitungen.
- Energetik: Außenfassade gedämmt und verputzt, Dachdämmung (140 mm), durchgehend neue Isolierglasfenster. 124,60 kWh/(m²·a) Klasse D. Sanierungsplan vorhanden.
- Innenausbau: 4 moderne Tageslichtbäder, Böden mit Laminat oder Fliesen belegt, Wände überwiegend verputzt.

Raumaufteilung

- Erdgeschoss: Kleine Einheit (ca. 33 m²) mit 2 Zimmer, Einbauküche, Tageslicht-Bad, plus ca. 10 qm Lagerraum, ideal als Büro oder Einliegerbereich. Zugang zum Naturkeller und zur Scheune.
- Obergeschoss: Zwei Einheiten (ca. 77 m² und ca. 49 m²), jeweils mit eigener Küche und Bad.
- Dachgeschoss: Großzügiger, offener Wohnbereich (ca. 71 m²) über 2 Ebenen mit Einbauküche und Tageslichtbad. Ein großer Seminar-/Atelierraum mit 45² und bis zu 5,50 m Raumhöhe im ehemaligen Bühnenbereich. Kleine Ausbaureserve im Dachspitz sind vorhanden.

Wirtschaftliche Betrachtung

Die Immobilie bietet durch ihre Aufteilung eine solide Grundlage für verschiedene Finanzierungsmodelle.

- Marktwert-Vergleich: Mit dem VK von 480.000 € und einem Quadratmeterpreis von 1.777 € liegt das Objekt deutlich unter dem regionalen Durchschnitt für vergleichbare Wohnflächen in Vöhringen. Sanierter Altbau wird mit 2.000 – 3.000 €/m² gehandelt.

- Mieteinnahmen: Alle 4 Wohnungen waren vermietet (Ist-Kaltmiete ca. 2.050 € mtl.). Bei einer Vollvermietung inklusive der Nebenflächen/Garage ist mehr realistisch. Zum 15.3.26 wird die Maisonette Wohnung im DG frei, die 2 und 3 Zi-Wohnungen zum 1.6.26

- Finanzierungsvorteil: Durch die Mieteinnahmen der übrigen Einheiten lässt sich die monatliche Belastung bei einer Eigennutzung z.B. einer Wohnung signifikant reduzieren.

Fazit: Eine wertbeständige Immobilie für Käufer, die Raum für Individualität suchen und die Vorteile einer Teilvermietung zu schätzen wissen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lage & Infrastruktur

72189 Vöhringen überzeugt durch seine strategisch günstige Lage zwischen Stuttgart und dem Bodensee (jeweils ca. 1 Std. Fahrtzeit).

- Anbindung: Nur 2,5 km zur A81 (Auffahrt Sulz) ca. 5 Minuten Auffahrt Oberndorf.

- Versorgung: Bäcker, Metzger, Supermarkt, Banken, Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten Terrasse

Exposé - Galerie



Garten seitlich



Nordseite

Exposé - Galerie



Südseite



Eingang Westseite

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

EG Bad

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1

EG WZ, jetzt mit EBKüche



EG Zimmer 1

EG WZ

Exposé - Galerie



EG Zimmer 2

EG SZ



EG Zimmer 2

EG SZ

Exposé - Galerie



OG links Bad



OG links Dusche

Exposé - Galerie



OG links Küche/Bad



OG links Küche

Exposé - Galerie



OG links SZ



OG links WZ

Exposé - Galerie



OG rechts Bad



OG re Bad

Exposé - Galerie



OG re Zimmer 2



OG re Zimmer 3

Exposé - Galerie



OG rechts WZ



OG re WZ

Exposé - Galerie



OG rechts Flur



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Büro/SZ



DG Esszimmer und Küche

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Flur zum Seminarraum und Ba

Exposé - Galerie



DG Seminarraum



DG Seminarraum

Exposé - Galerie



DG Flur



DG 2. Ebene rechts

Exposé - Galerie



DG 2. Ebene links

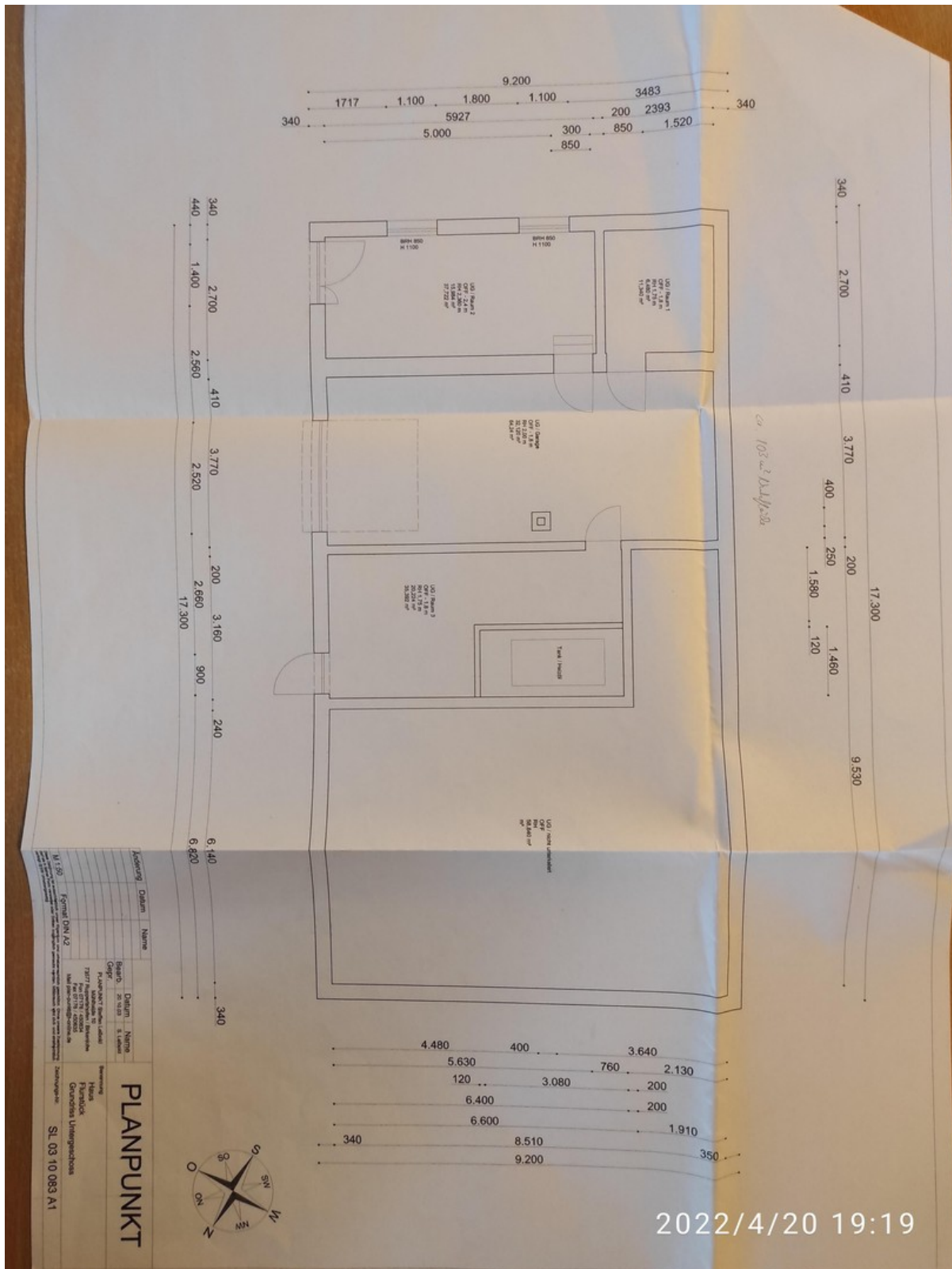


DG 2. Ebene leer

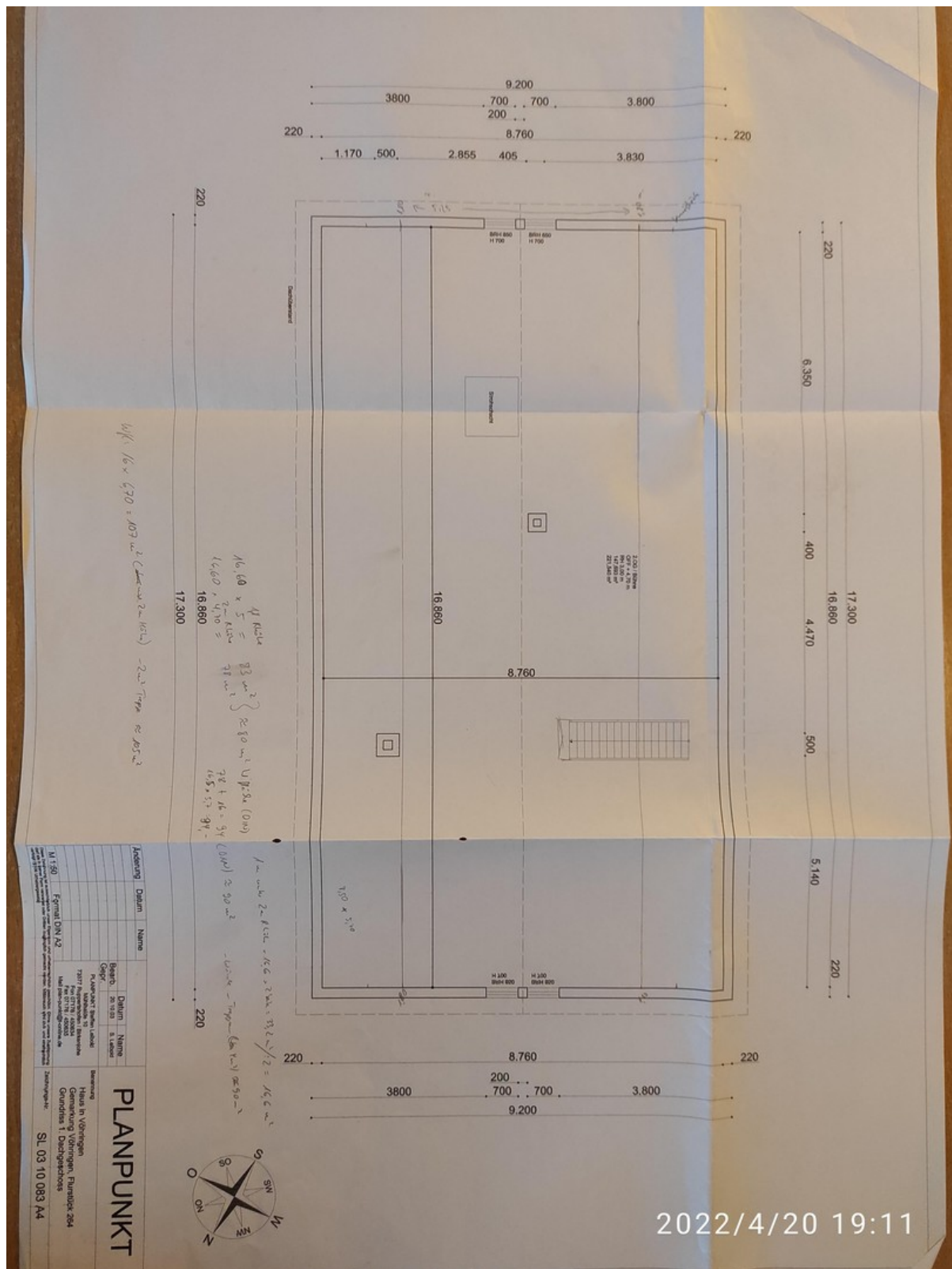
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

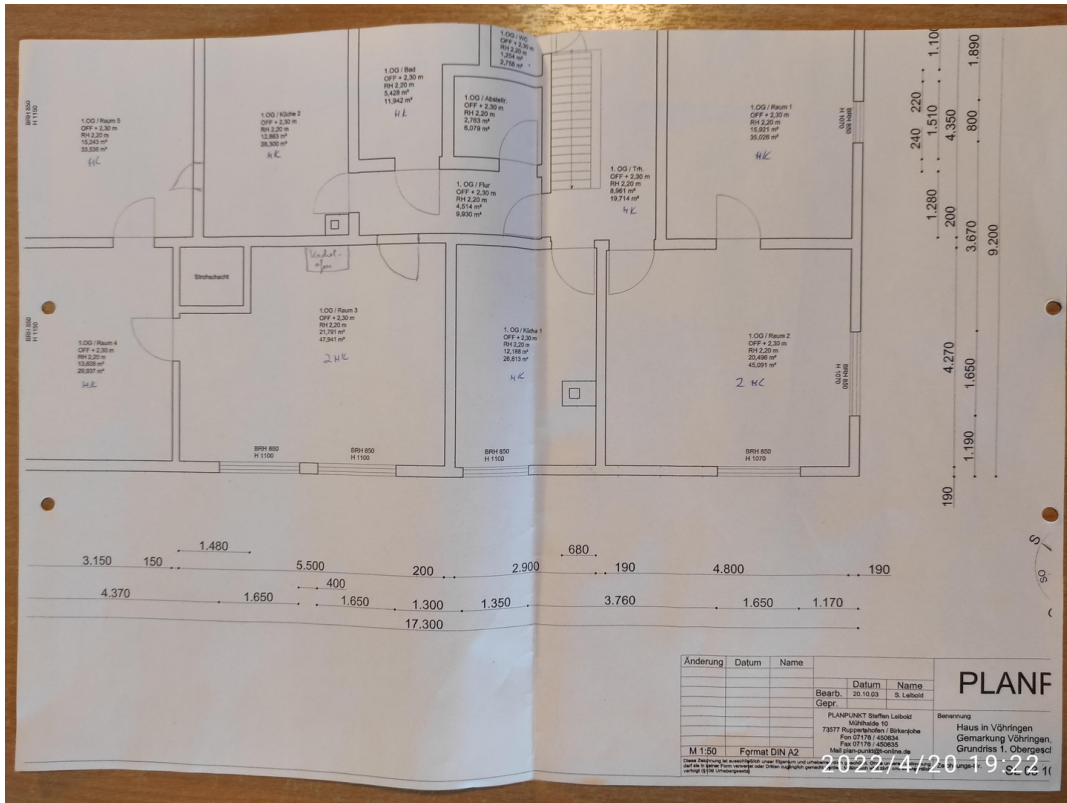


Exposé - Grundrisse

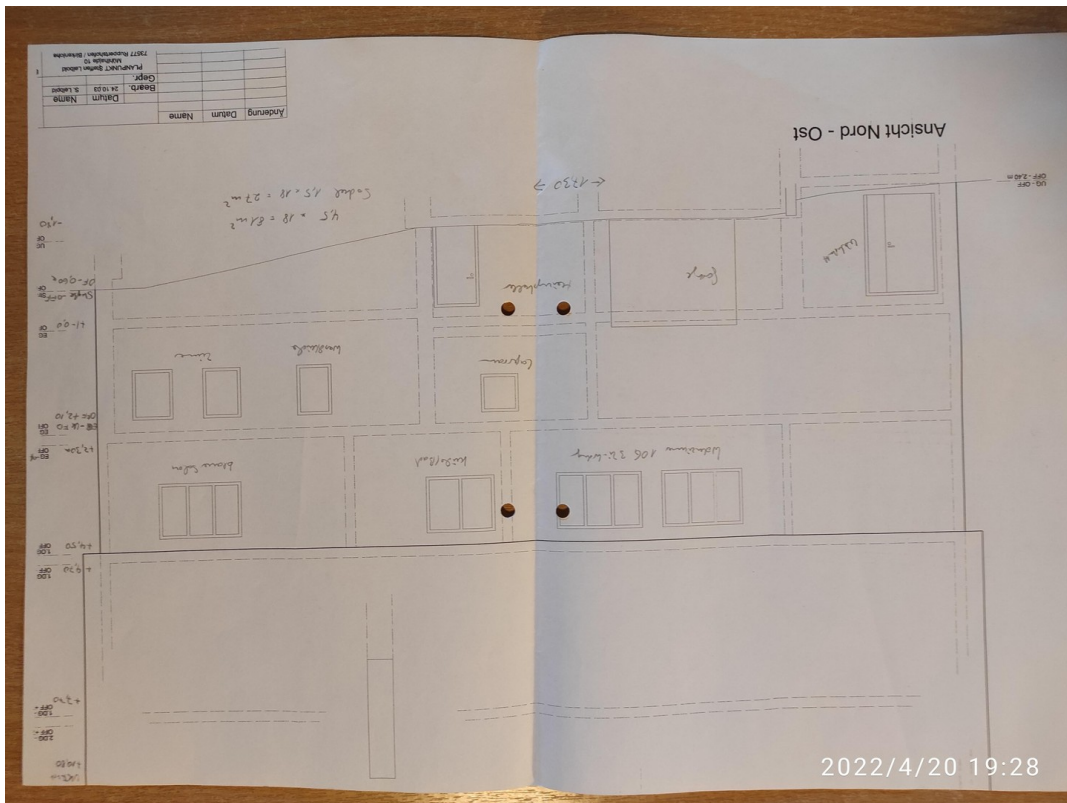


DG leer

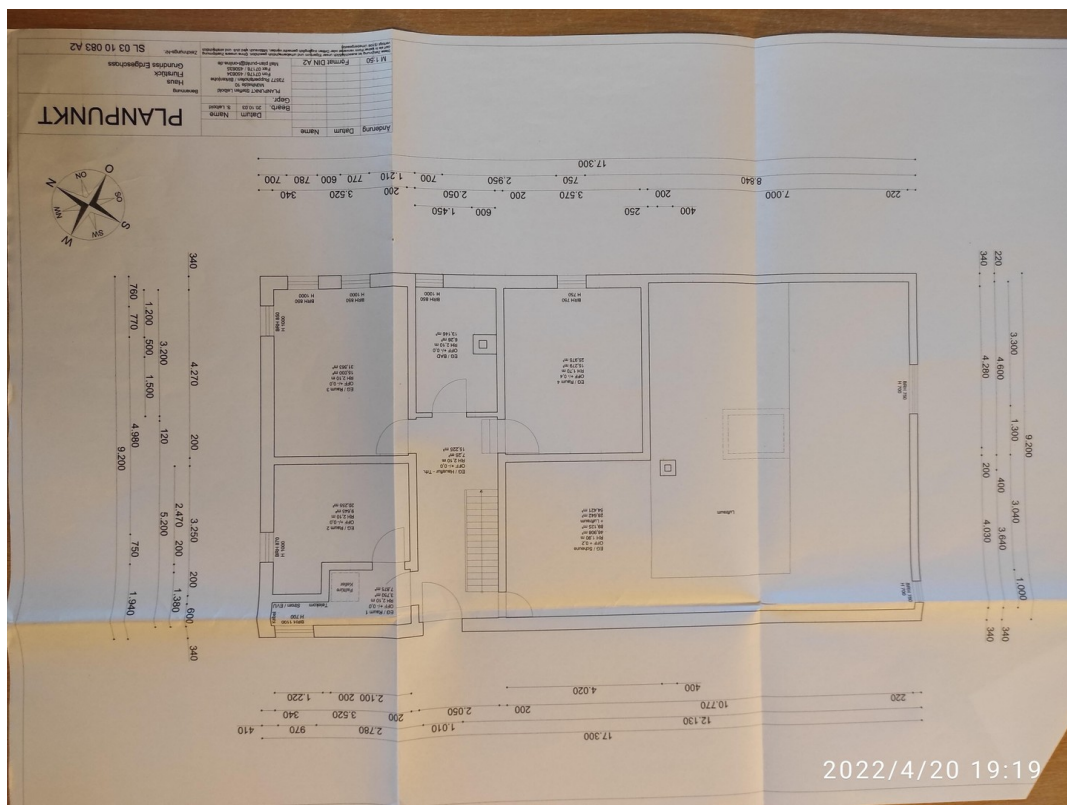
Exposé - Grundrisse



OG



Exposé - Grundrisse



EG und Scheune