

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Pfinztal

**Vermietete DG-Wohnung mit 7,2 % Rendite — renoviert  
(inkl. Elektrik), Energieklasse B, prov.frei**



Objekt-Nr. OM-439619

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **99.700 €**

Ansprechpartner:  
ohne-makler.net

76327 Pfinztal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1959                 |
| Etagen        | 3                    |
| Zimmer        | 1,00                 |
| Wohnfläche    | 24,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |
| Hausgeld mtl. | 150 €                |

|              |                |
|--------------|----------------|
| Übernahme    | sofort         |
| Zustand      | renoviert      |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Etage        | 2. OG          |
| Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vermietete Dachgeschosswohnung in Pfinztal-Kleinsteinbach, bietet Kapitalanlegern einen unkomplizierten Einstieg in den Immobilienmarkt mit einer überdurchschnittlichen Bruttomietrendite von 7,2 %.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand: neue Elektroinstallation, neue Wandanstriche, moderner Vinylboden, neue Innentür und ein zeitgemäß gefliestes Duschbad. Die sichtbaren Holzbalken und großzügigen Dachflächenfenster verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für viel Tageslicht.

Auf einer Grundfläche von ca. 39 m<sup>2</sup> (Wohnfläche ca. 24 m<sup>2</sup> nach WoFIV aufgrund der Dachschrägen) verteilen sich drei Zimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein Duschbad. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl trotz kompakter Fläche.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 600 €/Monat — das sind 7.200 € Jahresmieteinnahmen bei einem Kaufpreis von nur 99.700 €. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet, Sie erzielen ab dem ersten Tag Cashflow.

Das Gebäude verfügt über eine Wärmedämmung und erreicht die Energieeffizienzklasse B mit nur 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a) — das bedeutet niedrige Betriebskosten und zufriedene Mieter.

Das Hausgeld beträgt 150€ pro Monat.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

## Ausstattung

- ca. 39 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV - Wohnflächenverordnung)
- Neue Elektroinstallation
- Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken
- Großzügige Dachflächenfenster (viel Tageslicht)
- Modernes Duschbad mit Tageslicht
- Küche vorhanden
- Vinylboden / Laminat (neu)
- Neue Innentüren, frische Wandanstriche
- Wärmedämmung, Energieklasse B (61 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Gas-Zentralheizung
- Vermietet (600 € kalt/Monat)

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

## Lage

Pfinztal-Kleinsteinbach verbindet ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an den Großraum Karlsruhe. Bäckereien, Supermärkte und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die S-Bahn-Haltestelle Kleinsteinbach bietet eine direkte Verbindung nach Karlsruhe (ca. 15 Min.) und Pforzheim. Über die B10/B293 erreichen Sie schnell die A8 Richtung Stuttgart oder Karlsruhe. Die Pfinzauen laden zu Spaziergängen und Radtouren ein — ein Standort mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 69,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnbereich



Blick ins Bad von Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad / WC

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Ausblick

# Exposé - Galerie



Treppenhaus