

Exposé

Dachgeschosswohnung in Beuren

**Helle 3-Zi. Wohnung mit großem Südbalkon + Stellplatz
in attraktiver Lage *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-440749

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Hahn

Brühlstr. 22
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	89 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	41,90 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung überzeugt als attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage.

Mit einer aktuellen Kaltmiete von 500 € pro Monat bietet sie eine solide Grundlage für regelmäßige Einnahmen. Dank der überschaubaren Größe und des attraktiven Einstiegspreises eignet sich die Wohnung besonders für Anleger, die ihr Portfolio aufbauen oder erweitern möchten.

Ein großer Vorteil:

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren durchgehend vermietet. Die aktuelle Mieterin ist zuverlässig, zahlt pünktlich, legt großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit und möchte gerne weiterhin in der Wohnung bleiben. Ein Mieterwechsel ist somit nicht erforderlich – Sie profitieren von direkten, planbaren Einnahmen ab dem ersten Tag.

Der Zustand der Wohnung ist gepflegt. Perspektivisch kann bei einem späteren Mieterwechsel mit überschaubarem Aufwand (z. B. neuer Bodenbelag und frischer Anstrich) eine weitere Aufwertung erfolgen.

Die kompakte Wohnungsgröße ist in der Lage besonders gefragt und spricht eine breite Zielgruppe an – ideal für Singles oder Paare. Das sorgt auch zukünftig für eine sehr gute Vermietbarkeit.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon mit Südausrichtung und einem traumhaften Blick auf die Burg und die umliegende Landschaft.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht größtenteils dem Baujahr, was vor allem auf die langjährigen und äußerst sorgfältigen Mietverhältnisse zurückzuführen ist. Die Wohnung wurde stets pfleglich behandelt, was sich im Gesamtzustand deutlich widerspiegelt.

Auch das Gemeinschaftseigentum ist solide und gut instand gehalten. Das Gebäude verfügt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung, ein Dach in sehr gutem Zustand sowie einen trockenen Keller.

Insgesamt handelt es sich um eine ehrliche, gepflegte Immobilie mit solider Bausubstanz – ideal für Kapitalanleger, die auf stabile Werte und langfristigen Vermögensaufbau setzen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Weitere Pluspunkte auf einen Blick:

- Stellplatz direkt vor dem Haus
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- niedriges Hausgeld
- professionelle Hausverwaltung
- vom Mieter eingebaute Küche
- minimaler Verwaltungsaufwand

Eine solide, stressfreie Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – ideal für Einsteiger und Anleger, die auf planbare Einnahmen und nachhaltigen Vermögensaufbau setzen.

Lage

Die Brühlstraße liegt in zentraler und ruhiger Wohnlage von Beuren – mit hoher Nachfrage und begrenztem Wohnungsangebot. Für Kapitalanleger ein klarer Vorteil: Neuvermietungen sind hier schnell und zuverlässig möglich.

Das Objekt ist ein gepflegtes 6-Familienhaus mit familiärer Hausgemeinschaft, in der Wert auf ein gutes Miteinander gelegt wird – ideal für stabile Mietverhältnisse.

Beuren überzeugt als beliebter Kur- und Erholungsort (u. a. Panorama Therme) mit hoher Lebensqualität und langfristig solider Vermietbarkeit.

Top Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie ca. 160 m
- Bushaltestelle ca. 300 m

Gute Anbindung:

- Kirchheim / Metzingen: ca. 20 Min
- Reutlingen / Esslingen: ca. 30 Min
- Stuttgart: ca. 45 Min

Ruhiges Wohnen im Grünen, familiäres Umfeld und starke Nachfrage – eine Lage mit nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Tageslicht Badezimmer



Nette Küche

Exposé - Galerie



Flur



Außenstellplatz

Exposé - Galerie

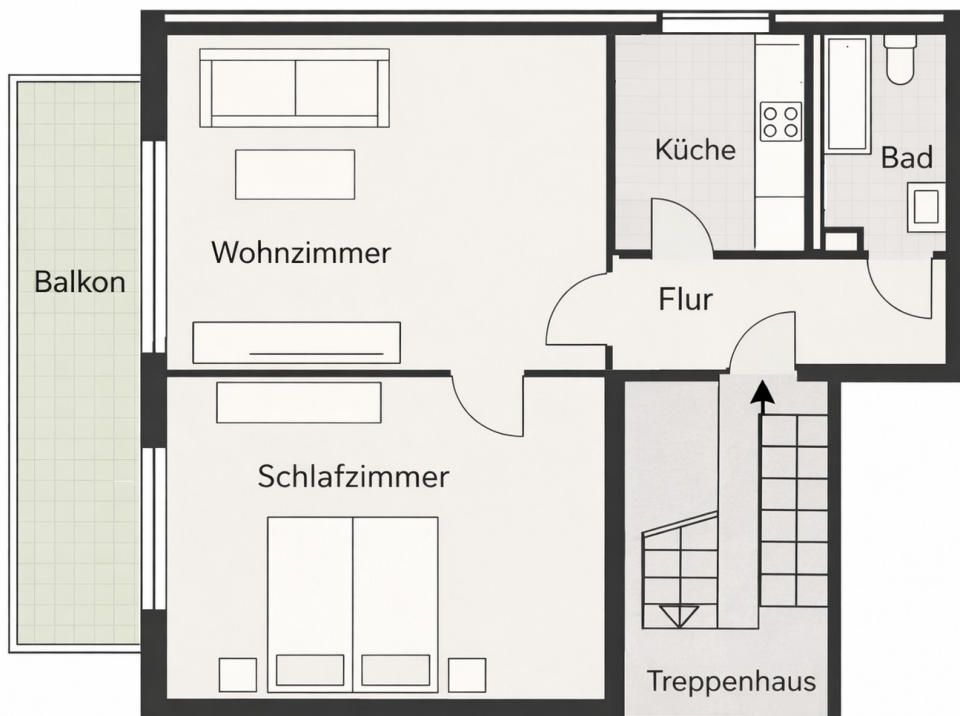


Hausansicht



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss