

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Beuren

**Helle 3 Zi. Wohnung mit Balkon + zuverlässig vermietet  
+ Garage \*PROVISIONSFREI\***



Objekt-Nr. OM-440920

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **223.000 €**

Ansprechpartner:  
Hahn

Brühlstr. 22  
72660 Beuren  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |               |                   |
|-----------------------|----------|---------------|-------------------|
| Baujahr               | 1973     | Hausgeld mtl. | 135 €             |
| Zimmer                | 3,00     | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche            | 82,09 m² | Zustand       | gepflegt          |
| Nutzfläche            | 19,00 m² | Etage         | Erdgeschoss       |
| Energieträger         | Gas      | Garagen       | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 12.000 € | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM EIGENTÜMER

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt als ideale Kapitalanlage mit sofort planbaren Einnahmen.

Die Wohnung ist seit längerer Zeit zuverlässig für 870 € Kaltmiete monatlich vermietet. Die aktuelle Mieterin ist sehr zufrieden, zahlt pünktlich und möchte gerne weiterhin in der Wohnung bleiben – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität und Sicherheit legen. Die Wohnung ist aktuell leicht unter den üblichen Mieten in Beuren vermietet. Sodass in Zukunft noch deutliches Entwicklungspotential besteht.

Der Innenbereich wurde bereits umfassend renoviert:

- erneuerte Böden
- modernisierte Wände
- überarbeitete Türen
- neue Wohnungseingangstüre
- zweifach verglaste Isolierfenster

Somit befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand, ohne dass kurzfristiger Renovierungsaufwand notwendig ist.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Perspektivisch besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung in eine 4-Zimmer-Wohnung umzubauen, was zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bietet.

Die Räume sind lichtdurchflutet und freundlich, was die Wohnqualität deutlich unterstreicht und auch zukünftige Neuvermietungen unkompliziert macht.

Zur Wohnung gehören:

- ein sehr großer Kellerraum, der von der Mieterin bereits praktisch in zwei Bereiche unterteilt wurde
- eine Gemeinschaftswaschküche im Keller
- eine Einzelgarage mit zusätzlicher Stellmöglichkeit davor

Die Garage wird mit 12.000 € separat berechnet.

Kaufpreis Wohnung: 223.000 €

zzgl. Garage: 12.000 €

Gesamt: 235.000 €

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus im Hochparterre (EG links). Die Hausgemeinschaft ist sehr stabil – viele Mieter wohnen bereits seit Jahren im Objekt. Das sorgt für ein ruhiges, familiäres Umfeld und langfristige Mietverhältnisse.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und bereits renovierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Bereiche modernisiert, sodass aktuell kein akuter Renovierungsbedarf besteht.

Zur Ausstattung gehören:

- zweifach verglaste Isolierfenster
- erneuerte Bodenbeläge
- modernisierte Wände und Oberflächen
- überarbeitete Innentüren
- erneuerte Wohnungseingangstüre

Die Wohnung überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre und einen durchdachten Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- großer Kellerraum, praktisch durch die Mieterin unterteilt
- Gemeinschaftswaschküche im Untergeschoss
- Einzelgarage mit zusätzlicher Stellmöglichkeit davor

Die Ausstattung ist insgesamt als solide und funktional zu bewerten – ideal für Kapitalanleger, die eine pflegeleichte und nachhaltige Vermietbarkeit suchen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine zusätzlichen Maklerkosten, Ihr Eigenkapital bleibt vollständig erhalten
- Langfristig und zuverlässig vermietet
- Keine Neuvermietung notwendig, einfach alles weiter laufen lassen
- Niedriges Hausgeld
- Überschaubare und gut kalkulierbare laufende Kosten
- Professionelle Hausverwaltung
- Zuverlässige Organisation und transparente Abrechnungen
- Keine anstehenden Sanierungen
- Hohe Planungssicherheit ohne kurzfristigen Investitionsbedarf
- Solide Massivbauweise
- Nachhaltige, wertbeständige Substanz
- Einzelgarage mit da voriger Stellplatzmöglichkeit
- Komfortables Parken direkt am Objekt, optimal für den Mieter

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Beuren – einer gefragten Gemeinde mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig sehr stabilem Mietmarkt.

Das Wohnungsangebot ist hier begrenzt, während die Nachfrage – insbesondere nach gut geschnittenen Wohnungen – konstant hoch ist. Für Kapitalanleger bedeutet das: sehr gute Vermietbarkeit und langfristige Planungssicherheit.

Beuren ist als staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort bekannt und besonders durch die Panorama Therme überregional beliebt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu wirtschaftsstarken Städten macht den Standort besonders attraktiv.

Kurze Wege & gute Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Bäcker, Metzger, Bank, Gastronomie) 1 Minute zu Fuß
- Bushaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar
- Metzingen (Outletcity): ca. 15 Fahrminuten
- Kirchheim unter Teck: ca. 15 Fahrminuten
- Reutlingen / Esslingen: ca. 25 Fahrminuten
- Stuttgart: ca. 35 Fahrminuten

Die Lage spricht eine breite Zielgruppe an – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien – und sorgt damit auch zukünftig für eine sehr gute Anschlussvermietung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 123,43 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Sonnenbalkon mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Schlafzimmer: Ruhig und hell

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer: Sehr geräumig



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Praktisches Badezimmer



Gut belüftetes WC

# Exposé - Galerie



Helle Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht und Wohnung



Einzelgarage + Stellmöglichkeit

# Exposé - Galerie



Einzelgarage



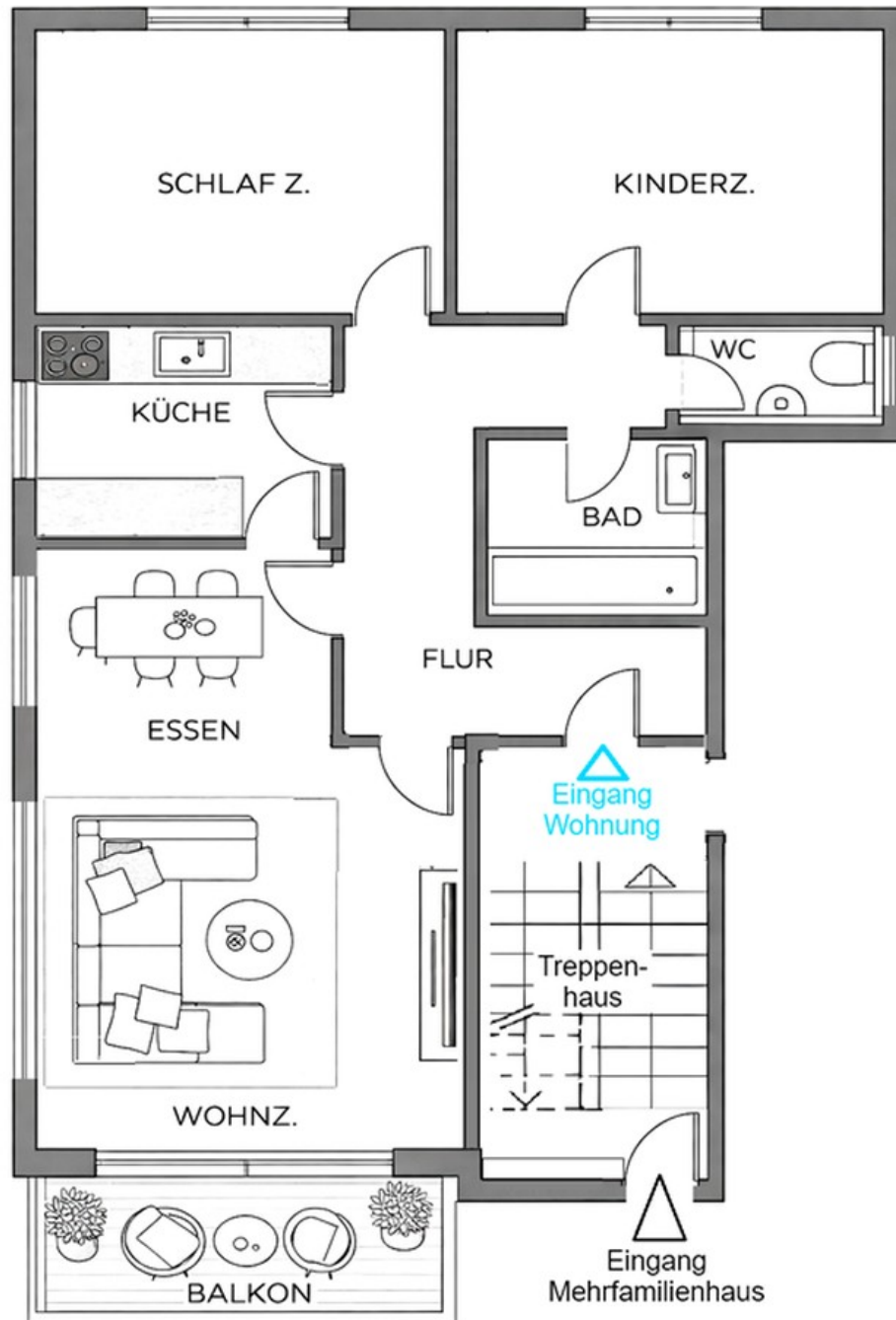
Waschküche

## 2 große Kellerräume



Große Kellerräume

# Exposé - Grundrisse



Praktischer Grundriss