

Exposé

Erdgeschosswohnung in Pfullingen

Exklusive Kapitalanlage: Stilvolles 1-Zimmer-Apartment



Objekt-Nr. **OM-446357**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Alfano

72793 Pfullingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	25,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	125 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage von Pfullingen stellt eine ideale Kapitalanlage dar. Die kompakte und funktionale Raumaufteilung macht das Apartment besonders gefragt – insbesondere bei Singles, Pendlern und Studenten.

Die Wohnung ist aktuell renditestark vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 580 €. Die derzeitige Mieterin bewohnt die Wohnung seit dem 01.11.2025, wodurch bereits ein bestehendes, stabiles Mietverhältnis gegeben ist. Das Hausgeld beläuft sich auf 125 € im Monat.

Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger: Die Immobilie wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. Dadurch entsteht für Sie keinerlei Verwaltungsaufwand – von der Organisation bis zur Abrechnung wird alles zuverlässig übernommen. Dies ermöglicht Ihnen eine entspannte und zeitsparende Investition.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Modernisierung wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die den Wohnkomfort sowie die Attraktivität für Mieter deutlich erhöhen.

So verfügt die Wohnung über eine neue, moderne Einbauküche sowie einen hochwertigen Vinylboden im Wohnbereich. Auch das Badezimmer wurde aufgewertet und mit einem neuen Boden ausgestattet. Die Wände sind glatt gespachtelt und sorgen für ein modernes und ansprechendes Gesamtbild.

Ein weiterer großer Vorteil: Die vorhandene Möblierung ist bereits im Kaufpreis enthalten. Dazu zählen unter anderem Bett, TV, Fernseher, Schrank, Sideboard sowie Tisch und Stühle. Auch die Einbauküche ist Bestandteil des Angebots. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Weitervermietung ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet, ein eigenes Kellerabteil für praktischen Stauraum sowie einen zugehörigen PKW-Stellplatz.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre hochwertige Ausstattung, den modernen Zustand und das attraktive Gesamtpaket – ideal für Kapitalanleger, die auf eine sofort rentable und sorgenfreie Investition setzen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Kaufpreis: 130.000 €

Stellplatz: 8.000 €

Hausgeld: 125 €

Kaltmiete: 580 € (inkl. Stellplatz)

Nebenkosten: 110 €

Warmmiete: 690 €

Heizungsart: Zentralheizung, Gas, Energieeffizienzklasse C

Baujahr des Gebäudes: 1961

Anzahl der Einheiten im Haus: 12

Vermietungssituation im Haus: Alle Wohnen vermietet

Mietsteigerungspotenzial: Vorhanden und durch Staffelmietvertrag abgesichert

Verfügbarkeit / Übergabe: Sofort für Kapitalanleger

Provisionshinweis: Keine Maklerprovision vorhanden

Hinweis auf Möblierung: Im Kaufpreis enthalten

Verwaltung: Zuverlässige Hausverwaltung

Hinweis: Es handelt sich nicht um einen Notverkauf. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Pfullingen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet ein entspanntes Wohnumfeld, das bei Mietern besonders geschätzt wird.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Haltestellen sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte sowie in die Region.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Dies macht den Standort sowohl für Singles als auch für Pendler besonders attraktiv.

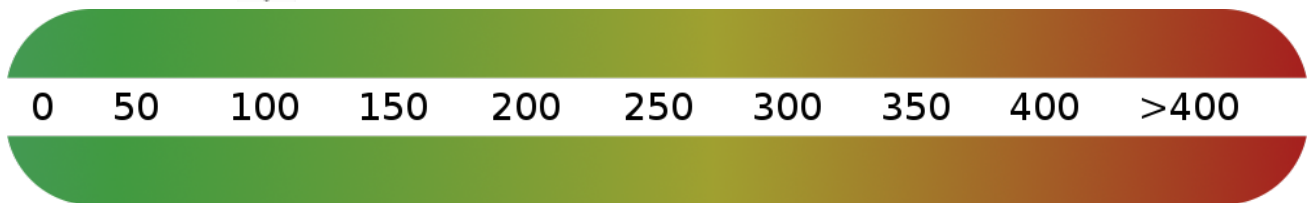
Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage und unterstreicht die Attraktivität dieser Lage – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer



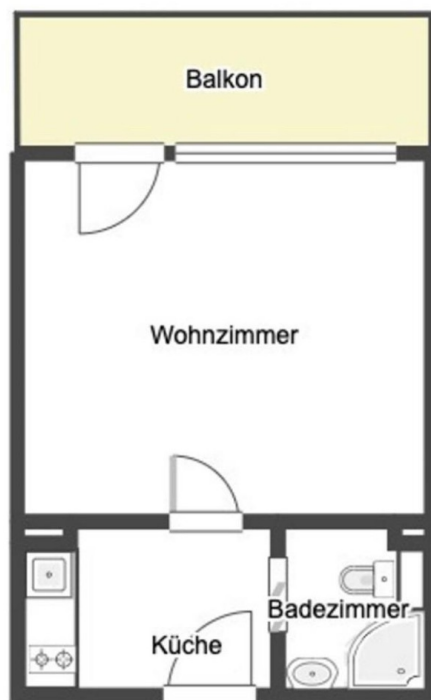
Duschbad

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss