

Exposé

Wohnung in Offenburg

**Bezugs- und Maklerfrei: 3-Zi.-Whg. unter 190 Tsd. € –
Eigennutz & Kapitalanlage mit 5% Rendite**



Objekt-Nr. OM-449166

Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Burbach

77656 Offenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m², bezugsfrei – günstiger Einstieg mit Entwicklungspotenzial

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Perspektive. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden.

Der Grundriss ist funktional gestaltet und ermöglicht eine klare Trennung der Wohnbereiche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Badezimmer wurden die Fliesen fachmännisch lackiert, zudem wurde die Elektro-Unterverteilung innerhalb der Wohnung bereits modernisiert. Das Gebäude verfügt über Kunststofffenster.

Der Kaufpreis beträgt 189.000 €. Optional kann eine Garage direkt am Haus erworben werden.

Für Eigennutzer:

Die Wohnung bietet einen vergleichsweise günstigen Einstieg in den Erwerb von Wohneigentum. Durch die Bezugsfreiheit ist eine kurzfristige Eigennutzung möglich. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und von einer zukünftigen Verbesserung des Gebäudezustands im Zuge geplanter Sanierungsmaßnahmen zu profitieren.

Für Kapitalanleger:

Aus Investitionssicht bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus Einstiegspreis und Entwicklungspotenzial. Es ist eine marktübliche Kaltmiete von ca. 750 € bis 850 € monatlich realistisch erzielbar.

Zusätzlich ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie über eine mögliche Anpassung der Restnutzungsdauer steuerliche Gestaltungsspielräume. Daraus kann sich ein jährlicher steuerlicher Vorteil von ca. 6.500 € ergeben (individuell abhängig von persönlicher Situation und steuerlicher Prüfung).

In Kombination kann die Immobilie somit perspektivisch nahezu cashflow-neutral nach Steuern dargestellt werden.

Bei Interesse erläutern wir Ihnen die Berechnungsansätze gerne im Detail.

Im Gebäude sind perspektivisch Sanierungsmaßnahmen an den Stranganlagen vorgesehen, die schrittweise in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Die damit verbundenen Kosten sind im Kaufpreis berücksichtigt, dennoch sollten zusätzliche Aufwendungen in Form möglicher Sonderumlagen einkalkuliert werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 380 €, wovon rund 70 € in die Instandhaltungsrücklage fließen. Die aktuell erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere im Bereich der Gebäudeversicherung, können sich nach Durchführung der Maßnahmen perspektivisch reduzieren.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Stromverteiler



Kinder- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

