

Exposé

Wohnung in Gengenbach

Attraktive Kapitalanlage – 4-Zi-Wohnung in Gengenbach mit erhöhter Abschreibung (4,9%)



Objekt-Nr. OM-452609

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel Klatt

Friedrichstraße 27
77723 Gengenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines charmanten, denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1907. Die Immobilie befindet sich in der begehrten Lage von Gengenbach und überzeugt durch ihre stabile Vermietung sowie attraktives Entwicklungspotenzial.

Die ca. 80 m² große Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einer geräumigen Küche sowie einem Badezimmer. Die klassische Altbausubstanz in Kombination mit kontinuierlichen Modernisierungen macht dieses Objekt besonders interessant für Kapitalanleger.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 80 m²
- Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- Lage: 1. Obergeschoss
- Baujahr: 1907 (denkmalgeschützte Fassade)
- Aktuell vermietet: 750 € Kaltmiete / Monat
- Letzte Mieterhöhung: Juli 2023

Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- Erneuerung der Gaszentralheizung (2020)
- Modernisierung von Wasserleitungen und Elektrik
- Dämmung des Daches (2023)
- Renovierung des Treppenhauses (2023)
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung

Investment-Highlights:

- Solide, bestehende Vermietung mit Entwicklungspotenzial
- Attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (4,9 % p. a. durch Restnutzungsdauergutachten)
- Perspektivisches Mietsteigerungspotenzial
- Historische Bausubstanz kombiniert mit modernisierter Technik
- Gefragte Wohnlage im Ortenaukreis

Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, steuerlichen Vorteilen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Friedrichstraße 27 in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Gengenbach – einer der schönsten historischen Städte im Ortenaukreis am Rande des Schwarzwald.

Gengenbach überzeugt durch seinen malerischen Altstadtkern mit Fachwerkhäusern, hoher Aufenthaltsqualität und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort zusätzlich attraktiv für Mieter unterschiedlichster Zielgruppen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Bundesstraße B33 sowie die Autobahn A5 sind Städte wie Offenburg, Lahr und Freiburg im Breisgau schnell erreichbar. Der Bahnhof Gengenbach bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Der Schwarzwald mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt praktisch vor der Haustür und steigert die Wohnqualität erheblich – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Keller



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss