

# Exposé

## Wohnung in Heidenheim

### Attraktive Kapitalanlage mit hoher Rendite mit Stellplatz,EBK und Keller



Objekt-Nr. OM-454268

### Wohnung

Verkauf: **69.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Szyntak

Degenhardstraße 26  
89522 Heidenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renditestarke Kapitalanlage in heidenheimer Innenstadt. 400€ Kaltmiete! Nachweisbare Mieterhöhung auf 470€ möglich.

Attraktiv, zentral, wertstabil-dieses top-gepflegte 1-Zimmer Apartment im Herzen von Heidenheim ist die perfekte Gelegenheit für kluge Kapitalanleger. Die Wohnung überzeugt durch einen effizienten Grundriss und eine erstklassige Lage, die eine dauerhafte Vermietbarkeit garantiert.

Wohnung mit Erbbaurecht.Dadurch steuerliche Vorteile. Erbbauzins 546€ pro Jahr. Erbpacht läuft bis 2084.

Nicht umlagefähige Kosten ca 75€ inklusive Rücklagen.

### Highlights

- knapp 7% Mietrendite,
- seit Jahren langfristig vermietet
- KFZ Stellplatz inklusive
- Innenstadtlage
- EBK und Keller
- Restnutzungsdauergutachten mit 3,5-4% möglich.
- provisionsfrei

Sie sind unsicher, ob die Finanzierung mit wenig Eigenkapital möglich ist? Viele Käufer unterschätzen ihre Finanzierungsmöglichkeiten, gerne stelle ich den Kontakt zu Finanzierungspartnern für eine unverbindliche Prüfung her.

Hinweis zum Zustand: Die Küche wird vor der Übergabe an den Käufer instand gesetzt und frisch gestrichen ( auf dem Foto ist der finale Zustand nach der Renovierung dargestellt ).

## Ausstattung

Badewanne, EBK, Fliesen und Vinyl

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie besticht durch ihre exzellente Anbindung und zentralen Lage. Kapitalanleger profitieren hier von der unmittelbaren Nähe zur Dualen Hochschule.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, vom Supermarkt bis hin zu gemütlichen Restaurants in der Innenstadt, sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer