

# Exposé

## Wohnung in St.Georgen

**Solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, modernisiertem Gebäude und sofortigen Mieteinnahmen**



Objekt-Nr. OM-456493

### Wohnung

Verkauf: **153.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Obergfell

Schwarzwaldstraße 8  
78112 St.Georgen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich sowohl als komfortables Zuhause als auch als attraktive Kapitalanlage.

Der gut geschnittene Grundriss bietet eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume, Echtholzböden und moderne Fliesen schaffen eine zeitgemäße Wohnatmosphäre. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden. Der Südwestbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert: Dach, Fassade und Balkone wurden erneuert, zudem wurde ein neuer Aufzug installiert. Diese Maßnahmen tragen zu einem sehr gepflegten Gesamtzustand und langfristiger Werthaltigkeit bei. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist zuverlässig und unbefristet vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 500 €. Sie bietet im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Entwicklungspotenzial zur ortsüblichen Vergleichsmiete und gleichzeitig eine sofortige, stabile Einnahmesituation ohne Leerstandrisiko.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 315 €, davon sind etwa 181 € umlagefähig und ca. 134 € nicht umlagefähig (inkl. Rücklagenzuführung).

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine solide finanzielle Rücklage (Auskunft auf Nachfrage). Ein akuter Sanierungsstau ist derzeit nicht bekannt.

Die Immobilie eignet sich damit als solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen, planbaren Nebenkosten und langfristiger Werthaltigkeit sowie perspektivischem Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten oder für den Eigenbedarf.

Falls ein Exposé gewünscht ist, dürfen Sie sich gerne bei mir melden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von St. Georgen im Schwarzwald, einer gewachsenen Höhenstadt mit sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind im Ort vorhanden und gut erreichbar.

St. Georgen verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden regionalen Anbindung. Die umliegende Natur mit Wäldern, Wander- und Radwegen bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und unterstreicht die Wohnqualität der Region.

Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Villingen-Schwenningen, Rottweil und die Bodenseeregion, wodurch auch überregionale Ziele gut erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, naturnaher Umgebung und funktionierender Infrastruktur – geeignet sowohl für Eigennutzer als auch als stabile Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

