

Exposé

Mehrfamilienhaus in Eppingen Kapitalanlage Innenstadtlage Eppingen



Objekt-Nr. **OM-456515**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Dominique Neiss

75031 Eppingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1850	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	90,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	118,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein kompaktes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Eppingen. Die Immobilie umfasst insgesamt drei vermietete Einheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 90 m². Die Flächen teilen sich auf in zwei Wohneinheiten sowie einen etablierten Friseursalon im Erdgeschoss. Jede Einheit verfügt über ca. 30 m² Nutzfläche.

Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage und überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung. Alle Einheiten sind bereits langjährig vermietet und sorgen für stabile Mieteinnahmen.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 12.120,- € und setzt sich aus 5.400,- € Gewerbemiete sowie 6.720,- € aus den beiden Wohneinheiten zusammen. Durch Anpassung der Mieten besteht Potenzial zur Steigerung auf ca. 15.000,- € Jahresmiete.

Der Kaufpreis beträgt 199.000,- €. Daraus ergibt sich eine aktuelle Rendite von ca. 6,10 %. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (2 % p.a.) ergibt sich eine mögliche Rendite inkl. Steuerersparnis von ca. 7,5 %.

Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über einen Gewölbekeller. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung, Diese wurde 2017 neu eingebaut

****Ausstattung / Highlights****

****Fazit****

Attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag in gefragter Innenstadtlage von Eppingen. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial bieten eine solide Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung

- * 3 vermietete Einheiten
- * 2 Wohnungen + 1 Friseursalon
- * Innenstadtlage von Eppingen
- * Gesamtfläche ca. 90 m²
- * Langjährige Mietverhältnisse
- * Potenzial zur Mietsteigerung
- * Unterkellert (Gewölbekeller)
- * Gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Eppingen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Supermärkte, Fachmarktzentrum, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung mit zwei Bahnhöfen im Stadtgebiet. Die Kombination aus zentraler Lage und gewachsener Infrastruktur macht die Immobilie sowohl für Wohn- als auch Gewerbemieten dauerhaft interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	370,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Aussenansicht 2

Exposé - Galerie



Zugang Keller



Gewerbeeinheit

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit



Gewerbeeinheit

Exposé - Galerie



Wohneinheit



Wohneinheit

Exposé - Galerie



Wohneinheit



Wohneinheit

Exposé - Galerie

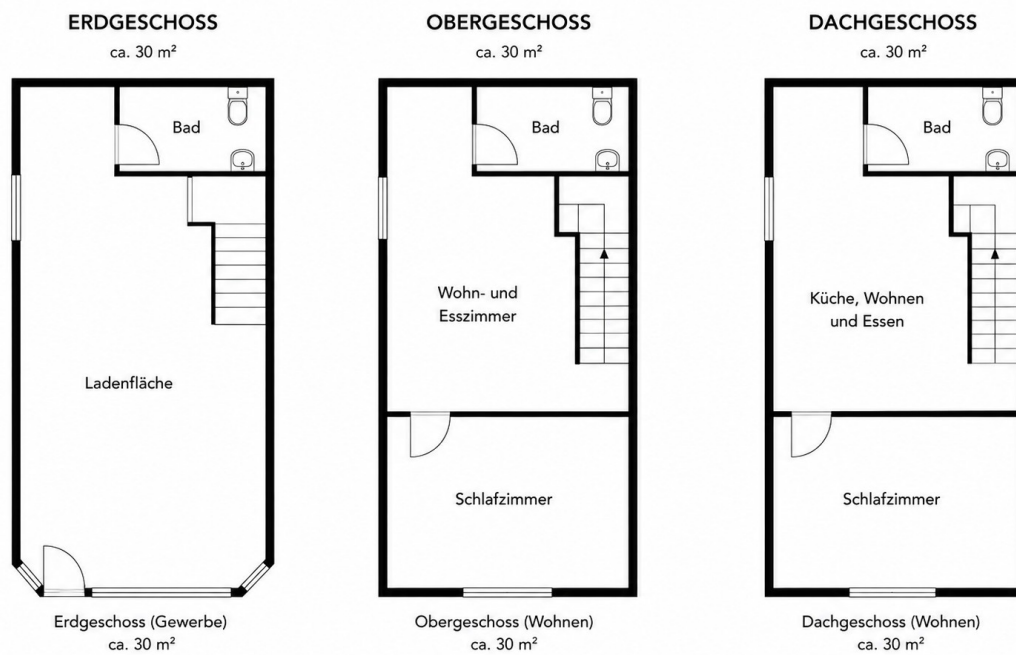


Wohneinheit



Wohneinheit

Exposé - Grundrisse



Gesamtfläche:
ca. 90 m²

Erdgeschoss (Gewerbe):	ca. 30 m ²
Obergeschoss (Wohnen):	ca. 30 m ²
Dachgeschoss (Wohnen):	ca. 30 m ²
Gesamt:	ca. 90 m²



Alle Angaben sind Circa-Angaben.
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Grundrisse