

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kolbingen

### Zweifamilienhaus zum Kauf



Objekt-Nr. **OM-460538**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Eiternik

78600 Kolbingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	611,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Zweifamilienhaus in TOP-Lage von Kolbingen

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Dieses gepflegte und bereits modernisierte Zweifamilienhaus stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, oder Selbstnutzer die auf der Suche nach einer wertstabilen Immobilie mit langfristigem Potenzial sind.

Auf einem 611 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück gelegen, überzeugt das Objekt durch seine durchdachte Aufteilung in zwei Wohneinheiten sowie seine attraktive Lage.

Die Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 192 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 611 m<sup>2</sup> (eben & gut nutzbar)
- Zustand: Gepflegt, renoviert und modernisiert
- Bauweise: Voll unterkellert
- Extras: Doppelgarage mit Gartendurchfahrt

Solide Vermietungssituation

Das Objekt ist aktuell vollständig vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen und bringt eine Rendite von ca. 4,5%.

Somit eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage mit sofortigem Ertrag. Eine zukünftige Eigennutzung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Eigenbedarf) grundsätzlich möglich.

Aufteilung der Wohneinheiten

- Erdgeschoss – 3,5-Zimmer-Wohnung (ca. 74 m<sup>2</sup>)

Helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche und Badezimmer

- Ober- & Dachgeschoss – 5-Zimmer-Maisonette (ca. 118 m<sup>2</sup>)

Großzügiges Wohnzimmer, Eltern- und Kinderzimmer, zusätzliche Räume im Dachgeschoss, Balkon, Küche und Bad

Außenbereich & Untergeschoss

- Doppelgarage mit Durchfahrt zum Garten
- Ebenes, gut nutzbares Grundstück
- Vollunterkellerung mit großzügigen Nutzflächen

Fazit

Eine interessante Kapitalanlage in gefragter Lage: Zwei gut geschnittene Wohneinheiten, stabile Vermietbarkeit und weiteres Entwicklungspotenzial machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

# Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

