

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sulzbach an d. Murr
**Komplett renovierte Wohnung mit neuer Küche,
modernem Bad und attraktiver Rendite**



Objekt-Nr. OM-461610
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Moataz Adam

71560 Sulzbach an d. Murr
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	32,93 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Wohnung überzeugt durch einen modernen, hellen und gepflegten Gesamteindruck. Die Immobilie wurde vollständig saniert: Die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht, ebenso die Wasserleitungen. Die Wände sind mit Rauputz versehen, die Decken wurden abgehängt und mit modernen LED-Einbauleuchten ausgestattet.

Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet. Der Boden in Holzoptik sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist neu eingebaut und verfügt über ein modernes, helles Design mit Holzarbeitsplatte, Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und ist mit großformatigen grauen Fliesen, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendem WC und Waschbecken ausgestattet. Die gesamte Wohnung wirkt durch die einheitliche Gestaltung modern, sauber und bezugsfertig.

Die Wohnung kann nach Einschätzung problemlos für ca. 650 EUR kalt monatlich vermietet werden und ist dadurch besonders interessant für Kapitalanleger.

Ausstattung:

- Komplett renoviert
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen
- Neue Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Abgehängte Decken
- LED-Einbauleuchten in der gesamten Wohnung
- Rauputz an den Wänden
- Moderner Boden in Holzoptik
- Helle Wohnräume
- Bezugsfertiger Zustand
- Geeignet zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Kaufpreis:

120.000 EUR

Mieteinnahme / Kapitalanlage:

Die Wohnung kann voraussichtlich für ca. 650 EUR kalt pro Monat vermietet werden.

Jährliche Kaltmiete:

$650 \text{ EUR} \times 12 = 7.800 \text{ EUR}$

Bruttorendite bezogen auf den Kaufpreis:

$7.800 \text{ EUR} \div 120.000 \text{ EUR} \times 100 = 6,5 \% \text{ p. a.}$

Finanzierungsbeispiel bei 100 % Finanzierung

Annahme:

Kaufpreis: 120.000 EUR

Eigenkapital: 0 EUR

Darlehen: 120.000 EUR

Zins: 4,0 % p. a.

Tilgung: 1,5 % p. a.

Gesamtrate: 5,5 % p. a.

Feedback geben

Monatliche Rate: 550 EUR

Vergleich mit möglicher Kaltmiete:

650 EUR Kaltmiete – 550 EUR Darlehensrate = 100 EUR Überschuss vor Nebenkosten, Hausgeld, Instandhaltung, Verwaltung, Steuern und nicht umlagefähigen Kosten.

Wichtiger Hinweis für das Inserat:

Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch sind in dieser Rechnung nicht enthalten. Bei einer echten 100 %-Finanzierung wird nur der Kaufpreis finanziert. Werden auch die Nebenkosten finanziert, spricht man eher von einer 110-%-Finanzierung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss