

Exposé

Dachgeschosswohnung in Asberg

Frisch saniertes Raumwunder! Moderne, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-462907

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **206.000 €**

71679 Asberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	43,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich ein erstklassiges Investment im wirtschaftsstarken Speckgürtel von Stuttgart!

Dieses Objekt wurde gezielt für die Ansprüche des modernen Mietmarktes optimiert. Dank der cleveren Raumaufteilung und der hervorragenden Lichtverhältnisse bietet die Wohnung genau das, was die Mieter suchen und schätzen. Die gemütlichen Dachschrägen verleihen den Räumen eine ganz besondere Atmosphäre, während der durchdachte und effiziente Grundriss dafür sorgt, dass jeder Quadratmeter optimal nutzbar ist.

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich - das absolute Trend-Layout für Singles. Ein separates, ruhiges Schlafzimmer sowie ein topmodern und stilvoll gefliestes Duschbad runden dieses attraktive Anlageobjekt perfekt ab.

Ausstattung

* Frisch saniert: Hochwertige, langlebige Bodenbeläge, frisch tapezierte und gestrichene Wände – absolut mängelfrei und instandhaltungsstau-frei für die nächsten Jahre.

* Modern & Durchdacht: Offenes Wohn- und Kochkonzept (alle Küchenanschlüsse neu installiert).

* Badezimmer: Modern gefliestes Duschbad mit zeitgemäßer Sanitärausstattung und edlem Design.

* Lichtdurchflutet: Große Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente, das bei Besichtigungen sofort überzeugt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Nutzen Sie die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Top-Lage für Ihr Vermögenswachstum und einen optimierten Cashflow:

Bis zu 4,7 % Abschreibung (AfA): Profitieren Sie von den maximalen steuerlichen Vorteilen! Durch die degressive Abschreibung bzw. die gezielte Sanierungs-AfA können Sie in den ersten Jahren bis zu 4,7 % der anrechenbaren Kosten steuerlich geltend machen. Das senkt Ihre Steuerlast massiv und hebt Ihre Eigenkapitalrendite auf ein neues Level.

Sofortige Vermietbarkeit (Erstbezug nach Sanierung): Keine Wartezeiten durch langwierige Renovierungen oder bestehende, unter Marktwert liegende Mietverhältnisse. Die Wohnung ist komplett bezugsfertig und sofort frei zur Neuvermietung. Sie generieren ab Tag eins Cashflow zur aktuellen Marktmiete.

Perfekte Mieterzielgruppe: Der durchdachte 2-Zimmer-Grundriss (Wohnküche + separates Schlafzimmer) bedient exakt die enorme Nachfrage von Singles, jungen Berufstätigen, Projektmitarbeitern und Pendlern in der Metropolregion Stuttgart. Ein langfristig stabiles Mietverhältnis ist hier vorprogrammiert.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Ludwigsburg-Asberg, einer der nachfragestärksten Lagen im Stuttgarter Umland. Für Kapitalanleger bietet dieser Standort eine perfekte Kombination aus Wertbeständigkeit und Mietpotenzial.

* Infrastruktur & Wirtschaft: Große Arbeitgeber der Region sowie die Landeshauptstadt Stuttgart sind durch die perfekte Anbindung an die Autobahn A81 und die Bundesstraße B27 in kürzester Zeit erreichbar.

* Öffentlicher Nahverkehr: Buslinien und der S-Bahn-Anschluss befinden sich in direkter Nähe, was den Standort für Pendler ohne eigenes Auto extrem attraktiv macht.

* Nahversorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad mit Ausblick



Küchenniesch Wohn-Essbereich