

Exposé

Mehrfamilienhaus in Achern

5 Wohnungen in solidem Mehrfamilienhaus im Gesamtverkauf !



Objekt-Nr. **OM-466229**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
R. Bohnert

77855 Achern
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1992 | Gesamtfläche | 503,00 m ² |
| Grundstücksfläche | 872,00 m ² | Sonstige Flächen | 157,00 m ² |
| Etagen | 2 | Garagen | 3 |
| Wohnfläche | 346,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Nettomiete Ist | 2.491 |
| Modernisierung Jahr | 2025 | Anzahl Einheiten | 5 |
| Zustand | renovierungsbedürftig | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus auf 872 qm Grundstück bietet Ihnen 5 von 6 stets gut und zuverlässig vermietete, instand gehaltene Wohnungen in 2 Geschossen plus Untergeschoss. Im EG und 1. OG befinden sich zwei 3-Zi.-Wohnungen mit 88,98 qm und zwei 2-Zi.-Wohnungen mit 60,63 qm, jeweils mit einem sonnigen Süd-West-Balkon, im UG eine 2-Zi.-Wohnung mit 46,84 qm. Die renovierte, mit neuen Dachfenstern versehene DG-Wohnung mit 91,46 qm befindet sich derzeit nicht im Verkauf. Eine Hausgemeinschaft ist sehr gut und kollegial möglich. Generell besteht im Haus eine Gemeinschaft mit hauptsächlich langjährigen und zuverlässigen Mietern, welche zwar geringere Mieten gewohnt sind, aber den nächsten Mieterhöhungen entgegensehen, welche bereits dieses Jahr noch möglich wären. Eine Übernahme der Mieter ist sehr erwünscht.

Jede der Wohnungen verfügen über einen Garagen- und/oder PKW-Stellplatz, sowie einen Kellerraum. Im Untergeschoss befinden sich außerdem zwei weitere Kellerräume, welche als Fahrradkeller nutzbar sind, sowie ein gemeinsamer gepflegter Waschraum. Im gesamten Haus wurden neben beständigen Instandhaltungen teilweise die Böden, Küchen und Duschkabinen erneuert, 2025 alle Wohnungseingangs-Türen. Die Fassaden wurden jetzt vor Verkauf nicht mehr gestrichen. Der Sockel ist in Ordnung, der Putz wurde qualitativ aufgebessert, Anstrich ist ebenso nötig. Die Zentralheizung ist regelmäßig jährlich gewartet worden und vollständig intakt. Der Brenner wurde einmal erneuert, der Öltank hat insg. 50 J. Garantie, wurde alle 5 Jahre ordnungsgemäß gewartet und ist vollständig in Ordnung. Das gute Baujahr 1992 bietet eine verlässliche solide Bauweise eines ortsnahen Bauunternehmens.

Angrenzendes Grundstück Süd-Ost ist zu einem späteren Zeitpunkt als Baugrundstück zu verkaufen.

Insgesamt ist es ein schönes und zu verschönerndes Objekt mit Potential für die fürsorglichen Hände eines Kapitalanlegers. Sprechen Sie uns gerne für weitere Informationen an. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Bitte betreten Sie das Grundstück nicht ohne Termin und respektieren Sie selbstverständlich die Privatsphäre der Mieter, danke.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Achern-Wagshurst. Die gewachsene Gemeinde mit ca. 1350 Einwohnern ist bekannt dafür, dass man gerne bleibt, wenn man sich einmal eingelebt hat. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort.

Die gute Lage mit Blick auf die malerischen Berge des Schwarzwaldes bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Auffahrt A5 ist in 7 Minuten, die Regional- und Fernverkehrsverbindungen Achern sind ideal und gut erreichbar, das nächste Einkaufszentrum Achern ist 10 Auto-Minuten entfernt.

Wagshurst gehört als offizieller Stadtteil zur großen Kreisstadt Achern im Ortenaukreis. Es liegt ländlich geprägt in der Rheinebene und bildet den westlichen Rand des Stadtgebiets.

Die Stadt Achern mit etwa 26734 Einwohnern zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus:

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich somit in unmittelbarer Nähe. Auch der gemütliche Stadtkern mit zahlreicher Gastronomie und kleinen Geschäften ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Wanderwege, Radstrecken und Ausflugsziele im Schwarzwald liegen praktisch vor der Haustür

und sorgen für hohe Lebensqualität und Erholungswert. Auch die Nähe zur Rheinebene und den umliegenden Weinregionen machen diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 163,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Grundstück S/O später im VK

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Stellplätzen



Hausansicht Einfahrt



Sockel i. Ordn..Anstrich nötig

Exposé - Galerie



Hausansicht Hinterhof



Garagen, Massivbauweise

Exposé - Galerie



Süd-West-Balkone



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstüren 2025 neu



Flur 3-Zi-Whg



Einbauküche, 3-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Einbauküche, 3-Zi-Whg



Einbauküche, 3-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3-Zi-Whg



Vollbad einer 3-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Vollbad einer 3-Zi-Whg



Badewanne gepflegt



Dusche gepflegt

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer, 3-Zi-Whg



1. Schlafzimmer, 3-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 3-Zi-Whg



2. Schlafzimmer, 3-Zi-Whg



Wohnzimmer, 3-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Balkon, EG



Flur 2-Zi-Whg



Küche 2-Zi-Whg

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 2-Zi-Whg



Schlafzimmer 2-Zi-Whg

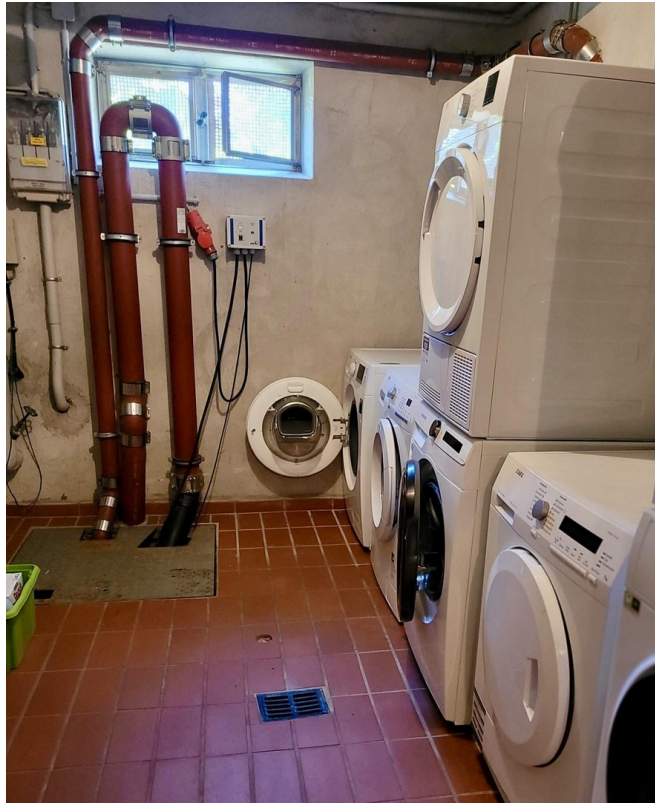


Bad 2-Zi-Whg

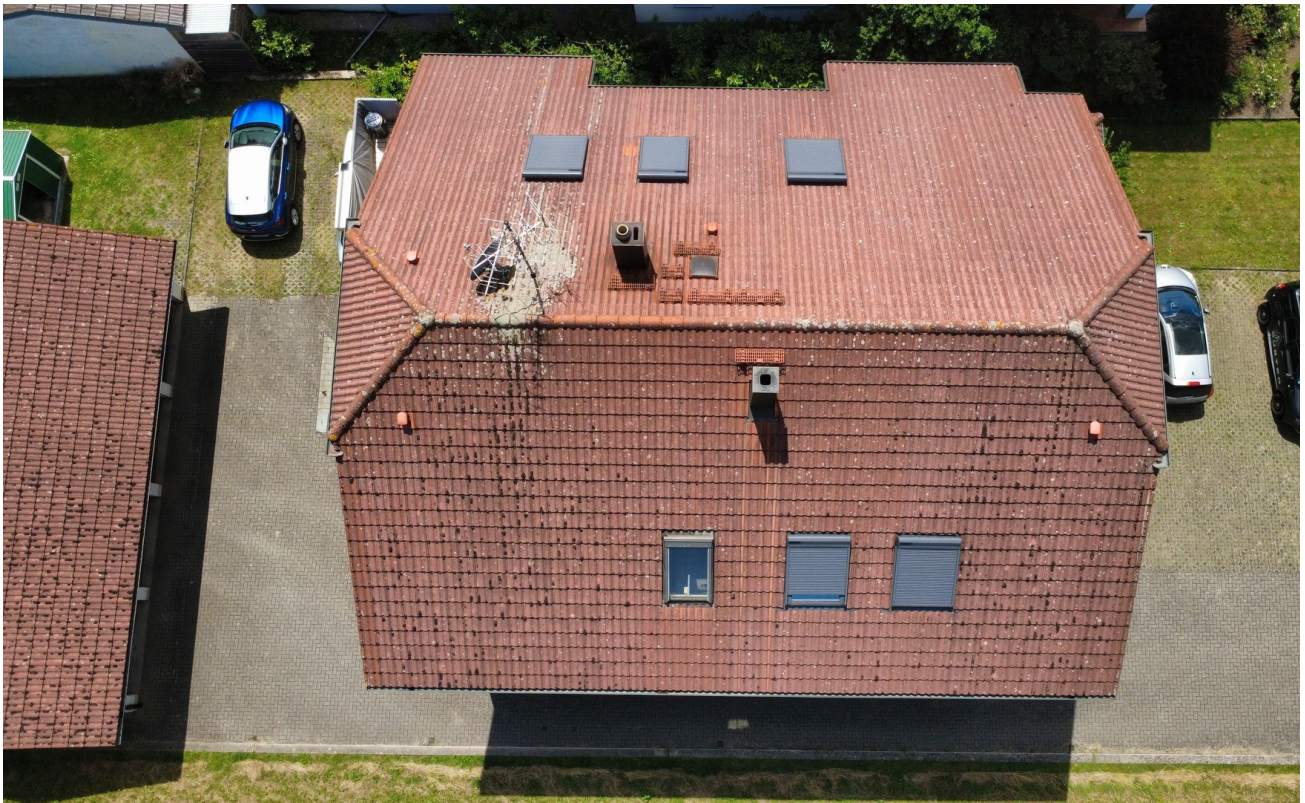
Exposé - Galerie



Bad 2- und 3-Zi-Wohnungen



Waschraum, Keller



Dach von oben

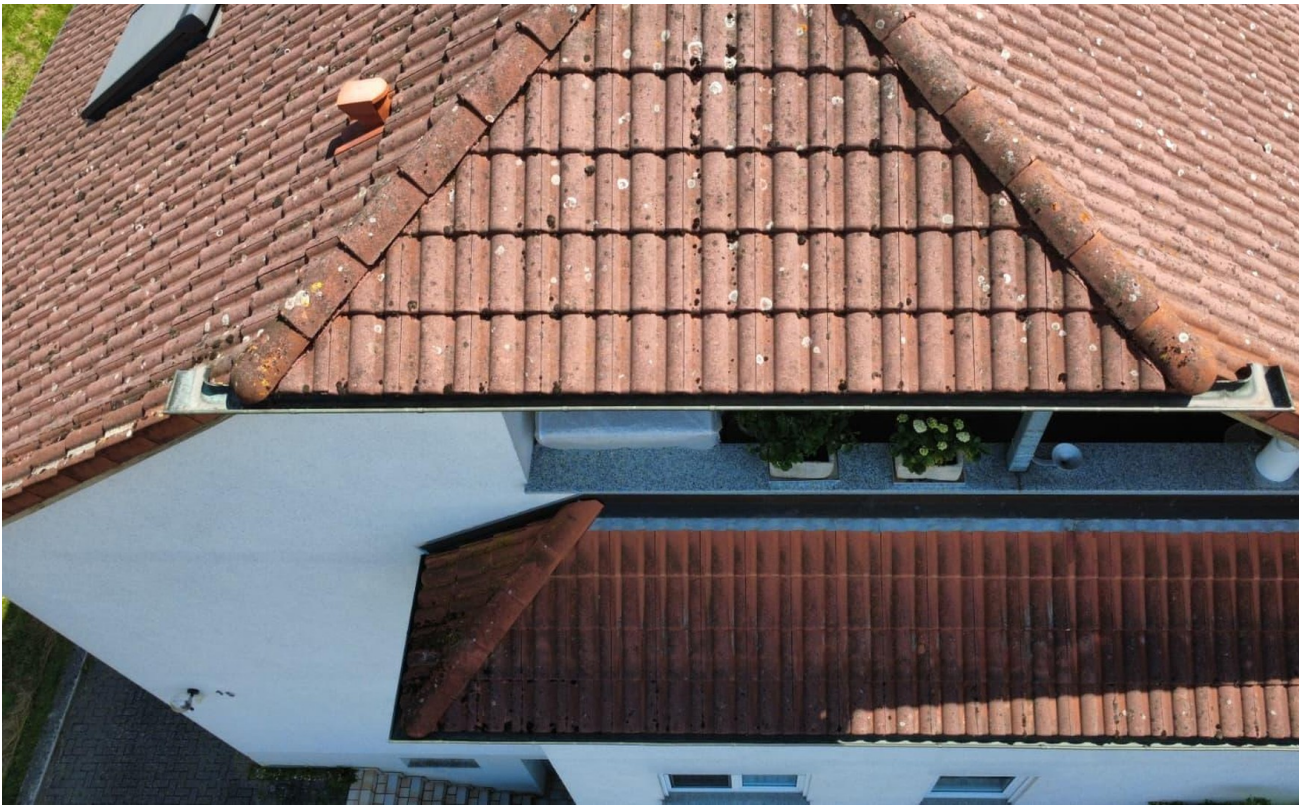
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



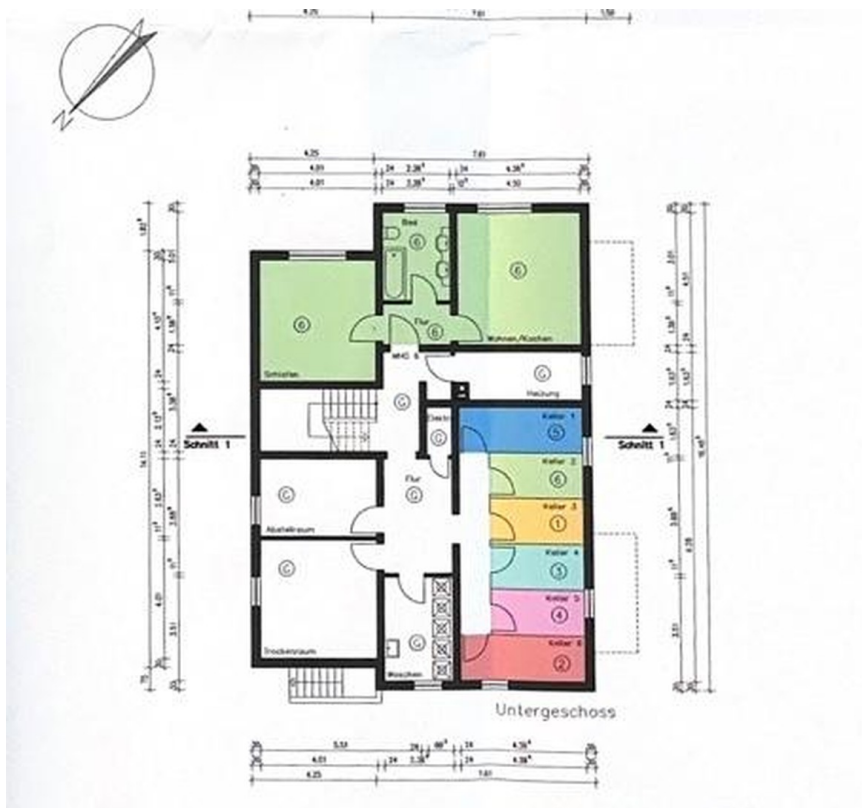
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



UG, 2-Zi-Whg, Keller

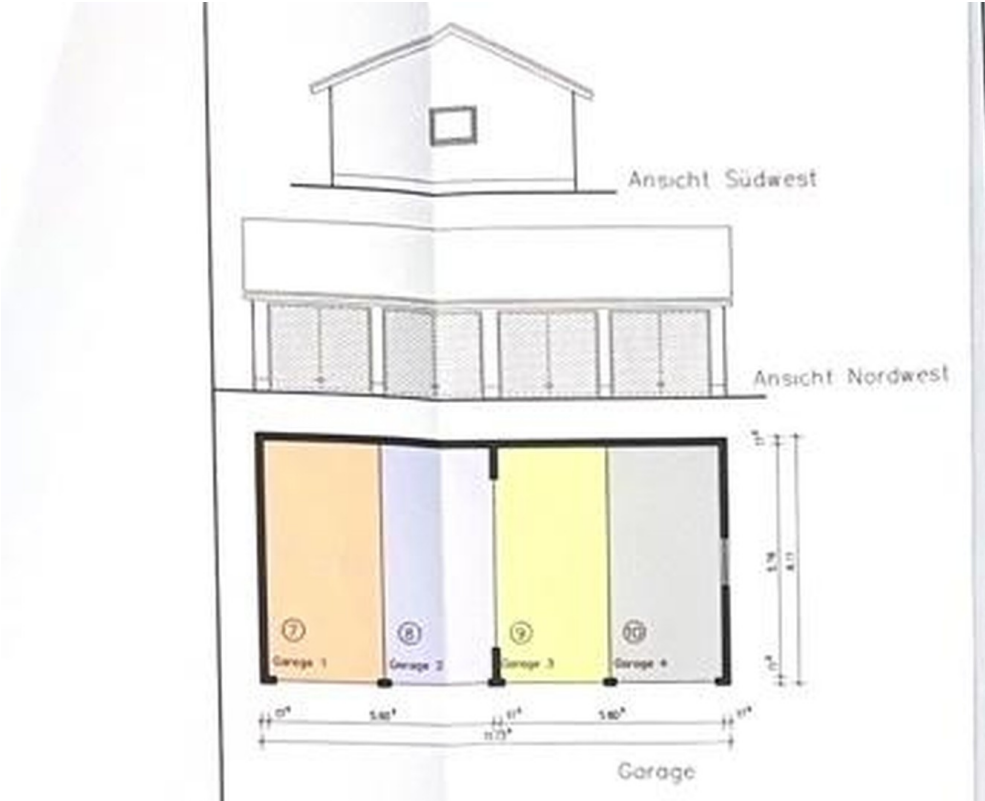


EG

Exposé - Grundrisse



1.OG



Garage