

Exposé

Dachgeschosswohnung in Vaihingen an der Enz
Zentrale 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Vaihingen
– sofort frei und gut vermietbar



Objekt-Nr. **OM-470267**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:
Denis Ott

Friedrichstraße 8
71665 Vaihingen an der Enz
Baden-Württemberg
Deutschland

Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	45,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	240 €	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Vaihingen an der Enz. Die Wohnung befindet sich in der Friedrichstraße 8 und bietet ca. 45 m² Wohnfläche mit einer praktischen Aufteilung.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einer Küche mit Essbereich. Zusätzlich gehört ein Kellerraum dazu. Das Schlafzimmer verfügt über eine Gaube, die für angenehmen Lichteinfall sorgt. Die Dachschrägen geben der Wohnung einen typischen Dachgeschosscharakter.

Die Wohnung wurde im Rahmen der Kernsanierung 2016 nahezu vollständig neu aufgebaut und befindet sich seitdem in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist sofort frei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Besonders interessant ist sie durch die zentrale Lage, die kompakte Wohnfläche und die gute Vermietbarkeit. Bei Neuvermietung erscheint eine Jahreskaltmiete von ca. 9.600 € realistisch. Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Bruttomietrendite von über 5 %.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch vor dem Haus und in der näheren Umgebung. Ein Aufzug und ein Balkon sind nicht vorhanden.

Der Energieausweis wurde bei der Hausverwaltung angefragt und wird nachgereicht.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Rahmen der Kernsanierung im Jahr 2016 nahezu vollständig neu aufgebaut. Erneuert wurden unter anderem das Dach inklusive Fenster, Estrich, Trockenbau, Elektrik, Gastherme sowie das Badezimmer mit Sanitärinstallation.

Die Wohnbereiche sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Fenster sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird die Wohnung über eine eigene Gastherme. Durch den sanierten Zustand ist von einem niedrigen Heizbedarf auszugehen. Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Vaihingen an der Enz, in der Friedrichstraße 8. Durch die Innenstadtlage sind viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie verschiedene Schulformen. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

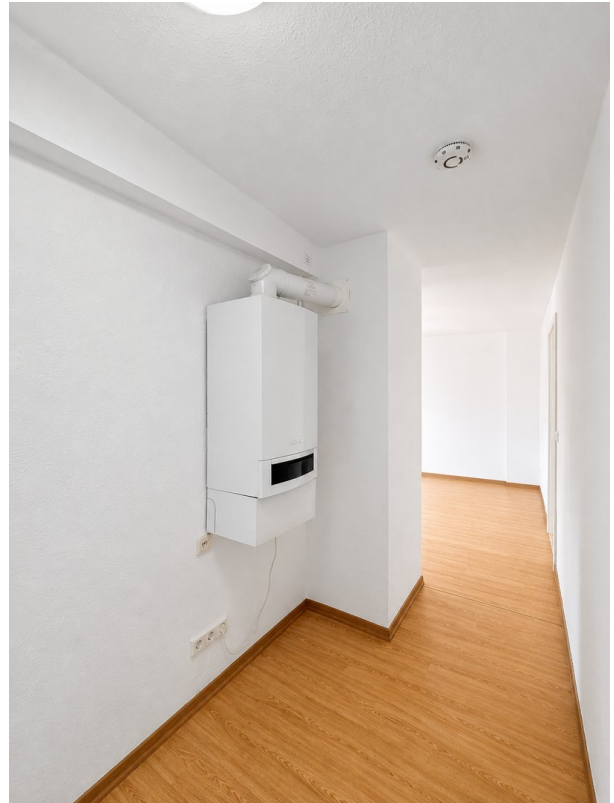
Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine angenehme Wohnsituation. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus beziehungsweise in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht die Wohnung besonders interessant für Singles, Paare, Berufspendler sowie Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie in Vaihingen an der Enz suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



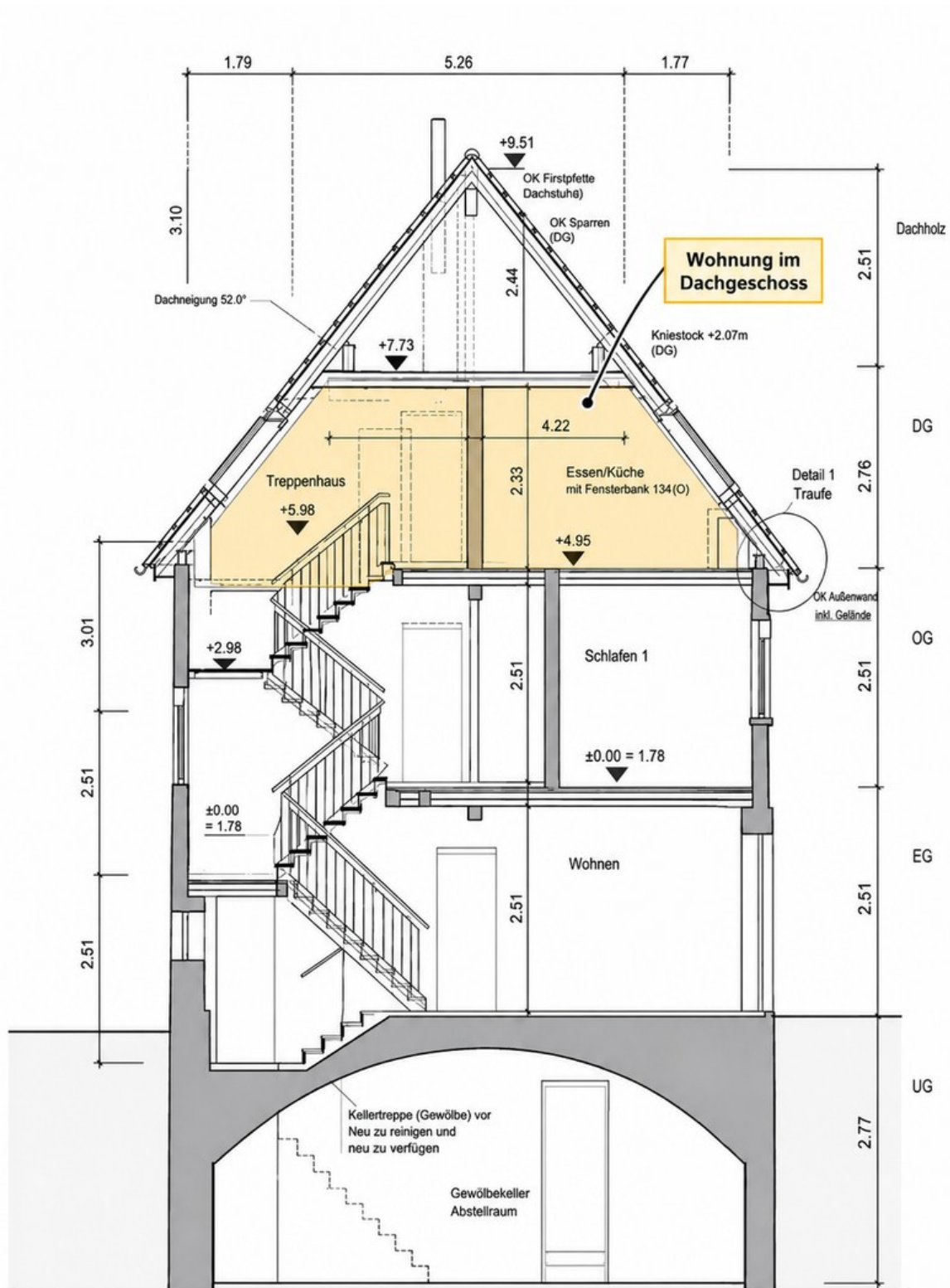
Exposé - Galerie



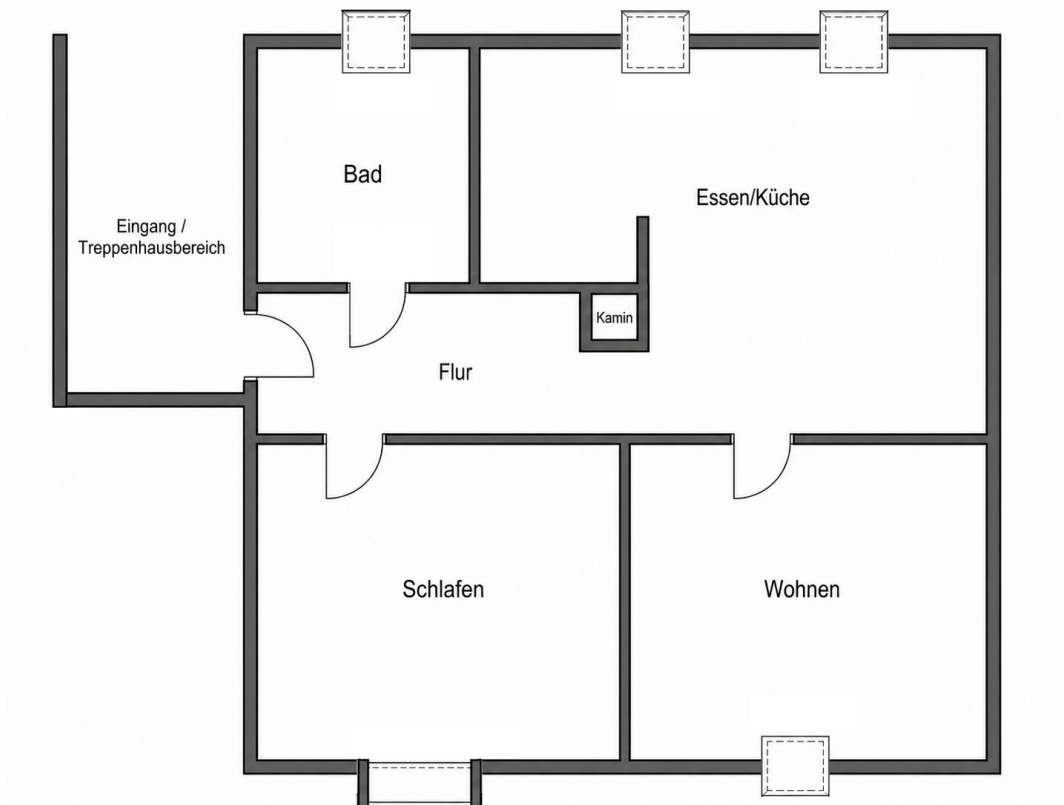
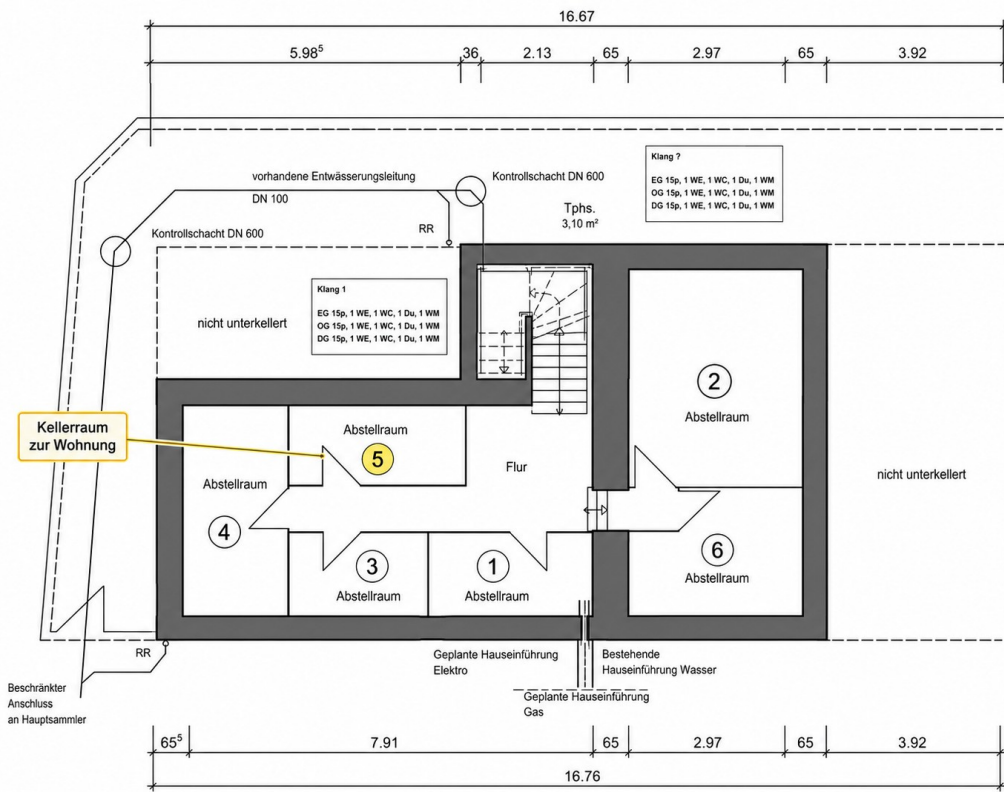
Exposé - Galerie



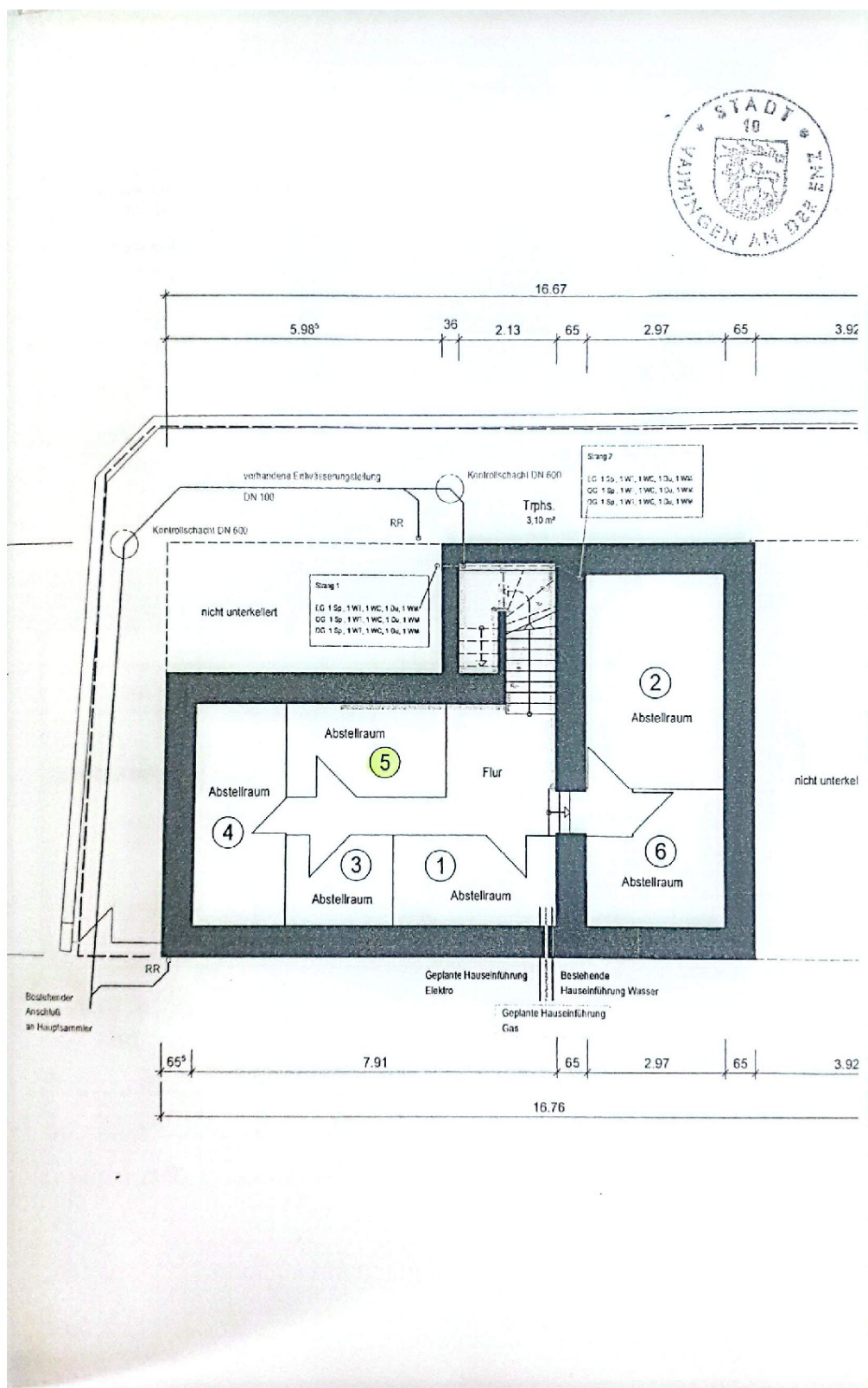
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

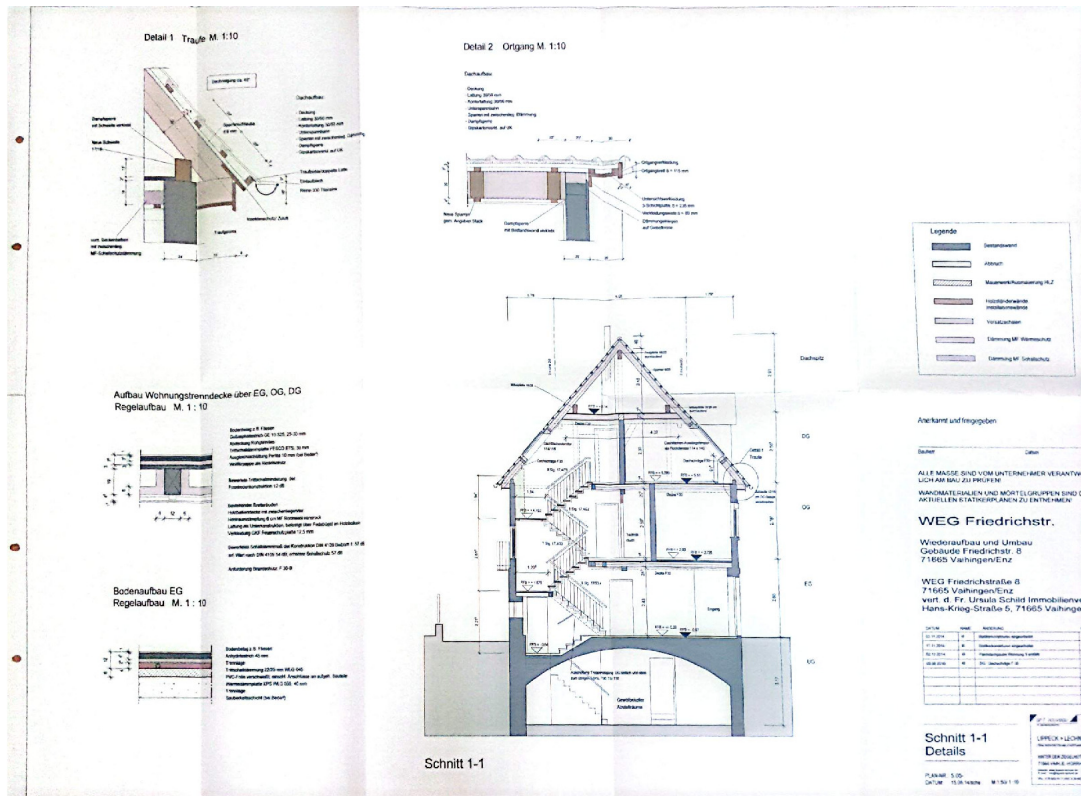


Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt