

# Exposé

## Einfamilienhaus in Korntal-Münchingen

**Firmenunterkunft, Kapitalanlage, 4 Einheiten, ehem. 1FH,  
234 m<sup>2</sup> nur 499.000€**

### Bilder - DG

Schlafzimmer Süd  
(oben rechts)  
Schlafzimmer Ost  
(unten)



Objekt-Nr. OM-473205

### Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Sartorius

70825 Korntal-Münchingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	449,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	234,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehemaliges Einfamilienhaus, einseitig angebaut mit Südgarten in ruhiger Gewerbelage, 2. Reihe, Bis vor einem Jahr voll vermietet. Derzeit nutze ich die zwei EG Einheiten als Büro .DG und Hauptwohnung frei. Heizungstausch mit Solarthermie (Röhrenkollektoren) 2019. Langfristig können Sie bis zu 4 Stellplätze anmieten.

Ein Erwerber hat keinerlei energetische Auflagen zu erfüllen! Jede Einheit verfügt über eine Kochstelle sowie Bad oder Dusche, WC. Bitte schauen Sie auch die Datei Grundrisse an .Dort finden Sie die wesentlichen Eckdaten auf dem alten Hausbild.

## Ausstattung

Baujahrtypisch. Fliesen, Laminat .Schönheitsreparaturen erforderlich. Bitte kontaktieren Sie mich per mail, da ich viel unterwegs bin.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Nähe Sportplatz Korntal im Gewerbegebiet hinter der alten Tanke, die abgerissen werden soll. Ostheimer Weg 5

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

### Bilder - OG



Flur



Bad



Bad

Bad OG

# Exposé - Galerie

## Bilder – OG



Esszimmer



Wohnen



Wintergarten mit  
Fußbodenheizung  
elektrischer  
Markise

Wintergarten OG

## Bilder – EG li.



Küche



Zimmer 1

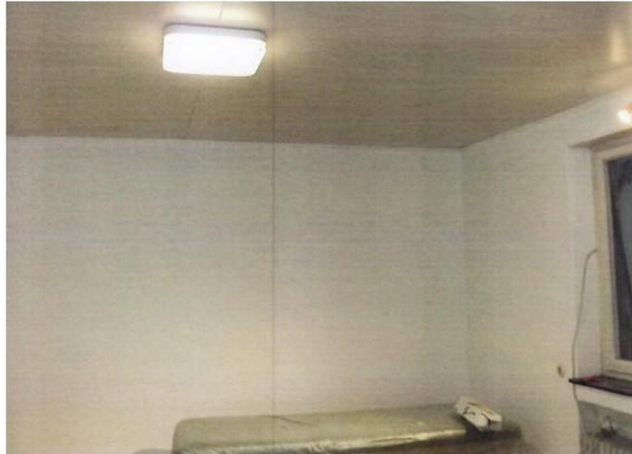
EG li z.Zt Büro

# Exposé - Galerie

## Bilder – EG re.



Durchgangszimmer



Zimmer



WC

EG re z.Zt Lager

## Dach: Solarthermie zur Brauchwasserunterstützung



Röhrenkollektoren

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss DG

60m<sup>2</sup>



Gr.DG

## Grundriss OG

100m<sup>2</sup>  
davon  
Wintergarten ca.  
20m<sup>2</sup>



GR Gartengeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss EG links + Keller

44m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> Keller



EG li

## Grundriss EG rechts

30m<sup>2</sup>



EG re

# Exposé - Grundrisse

[Großzügiges Haus mit Süd-Garten +++ In ruhiger Gewerbelage, Nähe Sportplatz Korntal]

## Kapitalanlage z.B. Firmenunterkunft ehem. Einfamilienhaus Korntal (heute 4 Einheiten)



70825 Korntal, gebaut 1960 als Einfamilienwohnhaus mit Büro, Wintergarten u. Dachgaube (genehmigte Ausbauten) laufende An- und Umbauten

Bild: Süd-Garten, Wintergarten 20m<sup>2</sup> erweitert die Hauptwohnung jetzt ca. 100m<sup>2</sup>

Fenster weitgehend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Heizungstausch 2019 mit neuem Boiler und Solarthermie, zur Brauchwasserunterstützung. Einbau einer Dusche im Heizraum für die EG Wohnung links. Durch wachsenden Gewerbebetrieb einseitig angebaut. Heute als 4 Einheiten jeweils 2 Zimmer, Kü, Bad genutzt (30,44,100,60m<sup>2</sup>) Gesamtfläche 234m<sup>2</sup>+10m<sup>2</sup> Keller EG

**Grundstück** mit 449m<sup>2</sup>+ gemeinsamer Zugang (Baulast)

Energiebedarfsausweis 219,8Kwh(m<sup>2</sup>.a)

Grundsteuer €188,74 p.a

Wohngebäudeversicherung €1.043,45 p.a. Versicherungswert 36.400, MWert 1914 Faktor 26,51

Mietwert Vollvermietung war €2.820 p. M. bzw. €33.840 p. a. (2024)

Flächen DG 2Zi. 60m<sup>2</sup> (frei); OG 2Zi.+WGa 100m<sup>2</sup> (frei); EG li. 44m<sup>2</sup>,

EG re. 30m<sup>2</sup> (selbst genutzt, EG kann 6 Monate nach KV geräumt werden.)

**Lage:** Im Gewerbegebiet nahe Sportplatz Korntal.

S-Bahnhof Korntal ca. 12 Fußmin., Neuwirtsh/Porscheplatz: ca 23 Fußmin.

Lebensmittel/Bäcker/DHL circa 400m, Busse näher aber nicht ganztägig

**Kaufpreis 499.000**

# Exposé - Anhänge

## 1. Eckdaten

[Großzügiges Haus mit Süd-Garten +++ In ruhiger Gewerbelage, Nähe Sportplatz Korntal]

# Kapitalanlage z.B. Firmenunterkunft ehem. Einfamilienhaus Korntal (heute 4 Einheiten)



70825 Korntal, gebaut 1960 als Einfamilienwohnhaus mit Büro, Wintergarten u. Dachgaube (genehmigte Ausbauten) laufende An- und Umbauten

Bild: Süd-Garten, Wintergarten 20m<sup>2</sup> erweitert die Hauptwohnung jetzt ca. 100m<sup>2</sup>

Fenster weitgehend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Heizungstausch 2019 mit neuem Boiler und Solarthermie, zur Brauchwasserunterstützung. Einbau einer Dusche im Heizraum für die EG Wohnung links. Durch wachsenden Gewerbebetrieb einseitig angebaut. Heute als 4 Einheiten jeweils 2 Zimmer, Kü, Bad genutzt (30,44,100,60m<sup>2</sup>) Gesamtfläche 234m<sup>2</sup>+10m<sup>2</sup> Keller EG

**Grundstück** mit 449m<sup>2</sup>+ gemeinsamer Zugang (Baulast)

Energiebedarfsausweis 219,8Kwh(m<sup>2</sup>.a)

Grundsteuer €188,74 p.a

Wohngebäudeversicherung €1.043,45 p.a. Versicherungswert 36.400, MWert 1914 Faktor 26,51

Mietwert Vollvermietung war €2.820 p. M. bzw. €33.840 p. a. (2024)

Flächen DG 2Zi. 60m<sup>2</sup> (frei); OG 2Zi.+WiGa 100m<sup>2</sup> (frei); EG li. 44m<sup>2</sup>, EG re. 30m<sup>2</sup> (selbst genutzt, EG kann 6 Monate nach KV geräumt werden.)

**Lage:** Im Gewerbegebiet nahe Sportplatz Korntal.

S-Bahnhof Korntal ca. 12 Fußmin., Neuwirtsh/Porscheplatz: ca 23 Fußmin.

Lebensmittel/Bäcker/DHL circa 400m, Busse näher aber nicht ganztägig

**Kaufpreis 499.000**