

Eckdaten

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

## Freibleibendes Verkaufsangebot ehem. Einfamilienhaus Korntal (heute 4 Einheiten)



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

Wintergarten 20m<sup>2</sup> mit Südgarten davor erweitert die Hauptwohnung jetzt ca. 110m<sup>2</sup>

Fenster weitgehend jetzt aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Heizungstausch 2022 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 genutzt (30,44,110,60m<sup>2</sup>) Gesamtfläche 244m<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,

MWV 1914 Faktor 26,51

Mietwert DG, OG €22.080 p.a. EG 30m<sup>2</sup>+44m<sup>2</sup> derzeit Office/Lager selbst genutzt

Vollvermietung war €33.600 p.a. *4 Einheiten Wohnnutzung*

**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 ganztäglich

Kaufpreis ~~239.000~~ *639.000*

Freistellung 12 Monate nach Kaufpreiseingang möglich

*EG ->*