

[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**