

Interessante Kapitalanlage: Zwei Wohn- und Geschäftshäuser

76684 Östringen, Haus zum Kauf

Objekt ID: 124004



Wohnfläche ca.: **456 m²** - Gesamtfläche ca.: **685 m²** - Zimmer: **16** - Kaufpreis: **1.190.000 EUR**



Interessante Kapitalanlage: Zwei Wohn- und Geschäftshäuser

Objekt ID	124004
Objekttyp	Haus
Adresse	76684 Östringen
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche ca.	456 m ²
Gesamtfläche ca.	685 m ²
Lagerfläche ca.	46,40 m ²
Dachbodenfläche ca.	36,45 m ²
Kellerfläche ca.	100 m ²
Vermietbare Fläche ca.	685 m ²
Grundstück ca.	601 m ²
Zimmer	16
Balkone	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	6
Garagen	6 Stellplätze



Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Garage, Gewerblich nutzbar, Keller, Lastenaufzug, Massivbauweise, Satteldach, Terrasse
Käuferprovision	4,76 inkl. MwSt.
Mieteinnahmen (Ist)	74.304,00 EUR pro Jahr
Mieteinnahmen (Soll)	74.304,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	1.190.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Anlageobjekt besteht aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit jeweils einer gewerblichen Einheit und insgesamt vier großzügigen Wohnungen. Im Zeitraum 2002/2003 wurde eine Kernsanierung im Wert von ca. 600.000,00 € durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Bäder erneuert, und eines der Gebäude wurde aufgestockt. Bei beiden Häusern, einschließlich des hinteren Anbaus, wurden die Dächer vollständig erneuert, einschließlich des Gebälks, der Isolierung und der Eindeckung. Die Außenfassaden erhielten eine Dämmung und wurden wärmeisoliert. Im Zuge der Aufstockung und des Neubaus der Wohneinheiten wurden alle Bäder, WC-Anlagen und sanitären Einrichtungen neu eingerichtet und saniert. Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert, und es wurden neue Fenster sowie Rollläden (einschließlich Dachflächenfenster) eingebaut.

Die Aufteilung ist wie folgt:

- Einheit Nr. 1: Ladengeschäft mit großem Verkaufsraum, Personalraum und WC, Fläche 168 m²
- Einheit Nr. 2: Ladengeschäft mit Personalraum und WC, Fläche 60,50 m²
- Einheit Nr. 3: Wohnung über 2 Etagen mit 6 Zimmern, Küche, 2 Bädern und Gäste-WC, große Terrasse, Wohnfläche 156 m²
- Einheit Nr. 4: Wohnung über 2 Etagen mit 5 Zimmern, Küche, 2 Bädern, 2 WC's, große Terrasse, Wohnfläche 135 m²
- Einheit Nr. 5: Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, Wintergarten und Balkon, Wohnfläche 80,5 m²
- Einheit Nr. 6: Wohnung mit 2 Zimmer, Küche, Badezimmer und Balkon, Wohnfläche 85 m²

Allen Einheiten wurden Abstellräume und Lagerflächen im Untergeschoss zugeordnet. Des Weiteren hat jede Einheit mindestens einen überdachten PKW-Stellplatz.

Ausstattung

Die beiden gewerblich genutzten Einheiten sind mit Fliesenböden belegt. Die Wohnungen verfügen über Fliesen- und Laminatbeläge. Alle Wohnungen haben Sprechanlagen mit Türöffner. Die beiden Zufahrtstore sind elektrisch betrieben.

- Wärmeverbundsystem
- Photovoltaikanlage mit einer jährlichen Mieteinnahme von ca. € 7.800,00
- Isolierglasfenster und Schallschutzfenster zur Straßenseite
- Wohnungen mit Balkonen
- Dachflächenfenster mit außenliegenden Rollläden
- Tageslichtbäder
- Lastenaufzug im großen Ladengeschäft
- Gäste-WC's
- teilüberdachter Innenhof
- neue Elektroinstallationen
- komplette Unterkellerung
- Gegensprechanlagen

Sonstiges



Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

Courtage:

Die Courtage in Höhe von 4,76 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: www.pfisterer-gerber.de haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.



Lage

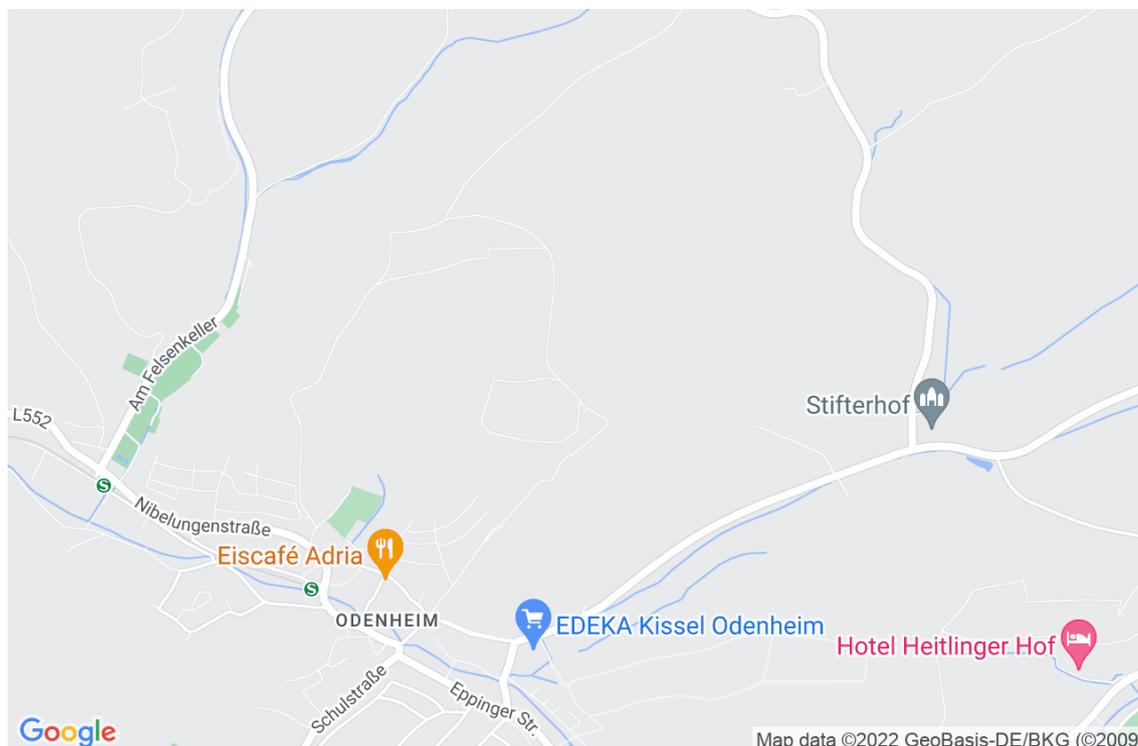
Die Gemeinde Östringen (rund 12.600 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 5322 ha) liegt zwischen Karlsruhe und Heidelberg. Bad Schönborn ist ca. 5 km entfernt und in wenigen Minuten zu erreichen. Von dort aus fahren Züge in halbstündiger Taktung nach Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Karlsruhe/Baden-Baden, Stuttgart und Frankfurt. Die Städte Bruchsal, Sinsheim, Wiesloch, Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Heilbronn liegen alle in einem Umkreis von ca. 50 km.

Durch die sehr zentrale Lage sind alle Kindergärten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, sowie der zentrale Nahverkehr in wenigen Gehminuten erreichbar (Bushaltestelle gegenüber). Es sind angesehenere, weiterführende Schulen vorhanden und leicht von dem Objekt aus erreichbar.

Auch Ärzte und Krankengymnastik-Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar.

Östringen bietet für den Sommer ein schönes, frisch renoviertes Freibad, sowie kurze Wege zu mehreren Baggerseen in der Rheinebene. Alle 4 Ortsteile bieten viele Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung. Mit einem umfassenden Angebot an Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie einem breiten Spektrum an Arbeitsplätzen in Industrie und Handwerk erfüllt Östringen in vielen Bereichen auch lokalörtliche Funktionen. Die Ansiedlung der wichtigsten Banken und Ärzte runden das städtische Klima ab und sprechen für einen interessanten Wohnraum.

Östringen





Start



Zufahrt



Zugang und Einfahrt



Laden



Laden



Diele OG





Badezimmer OG



Badezimmer OG



Wohnen OG



Terrasse OG



Terrasse OG



PV-Anlage





PV-Anlage



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG





Zugang 2 ZKB



Küche 2 ZKB



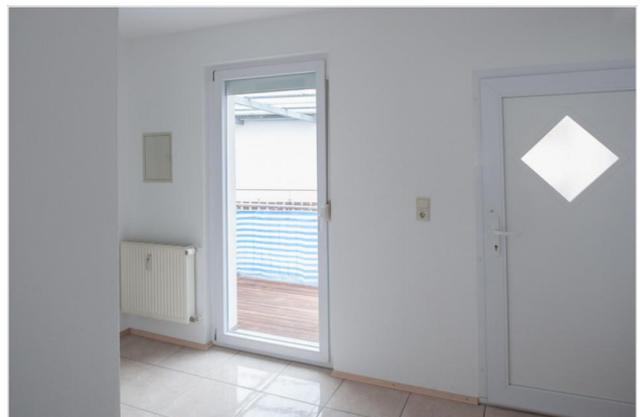
Küche/Essen 2 ZKB



Wohnen 2 ZKB



Schlafen 2 ZKB



2 ZKB





Essen



Zugang Wohnung 1.OG

