

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kirchheim

### **PROVISIONSFREI: Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Ausbaupotential**



Objekt-Nr. **OM-329302**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Zeyher

73230 Kirchheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	238,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wird aktuell als 3-Familienhaus genutzt.

Das EG unterteilt sich in zwei Wohnungen mit ca. 28qm und ca. 46qm.

Die größere Wohnung verfügt zusätzlich über ca. 30qm beheizten Raum im Keller, welcher aktuell als Schlafzimmer genutzt wird, aber offiziell keine Wohnfläche ist. Hier wurden Elektrik, Fenster und Bad 2018 komplett renoviert und 2024 eine neue Küche eingebaut.

Die kleinere Wohnung ist aktuell noch größtenteils in baujahrstypischem Zustand.

Das Obergeschoss verfügt über 78qm Wohnfläche und verfügt über einen zusätzlichen Balkon. Die Böden und Wände wurden immer wieder erneuert. Ebenso sind auch hier die Fenster 2018 ausgetauscht worden. Küche und Bad sind in älterem Zustand.

Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus 2016 und zusätzlich über Solarmodule für die Warmwasseraufbereitung auf dem Dach.

Insgesamt erwirtschaftet die Haus eine monatliche Kaltmiete von 1.822€. Die Mieter im Erdgeschoss haben ein lebenslanges Wohnrecht gegen Mietzahlung (Mieterhöhungen sind im gesetzlichen Rahmen möglich). Einmal festgehalten im Grundbuch und einmal festgehalten im Mietvertrag.

Zusätzlich kann im Dachboden eine weitere Wohnung eingebaut werden. Die Pläne des Architekten sowie die Baugenehmigung liegen hierzu vor. Damit kann zusätzlicher Wohnraum von 51qm geschaffen werden.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über eine zusätzliche Dusche und Küche, was potentiell als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Kirchheim unter Teck (Ötlingen) Kirchheim unter Teck. In Laufnähe ist die Buslinie 161 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S1 gut erreichbar. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und zwei Ärzte. Außerdem gibt es zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Bars, ein Fitnessstudio, einen Physiotherapeuten und eine Apotheke.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	245,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten

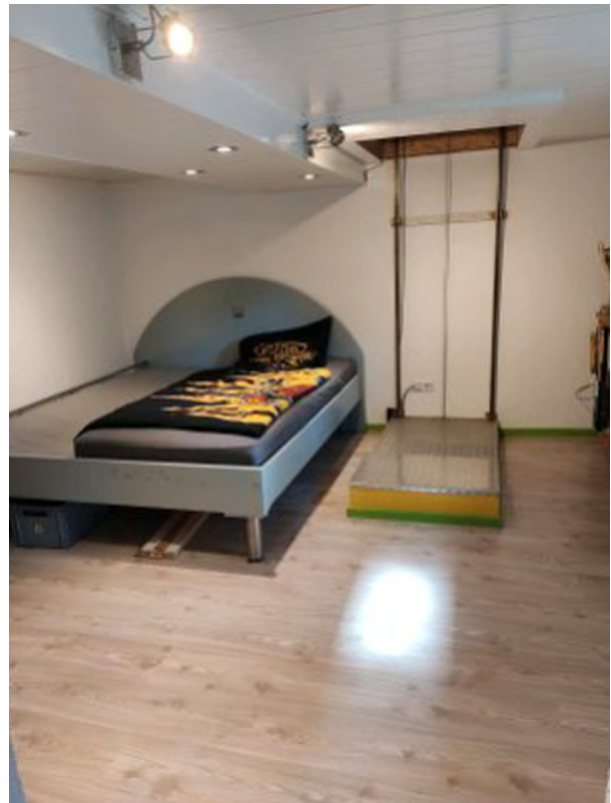
# Exposé - Galerie



EG - Schlafzimmer



EG - Schlafzimmer



EG - Schlafzimmer

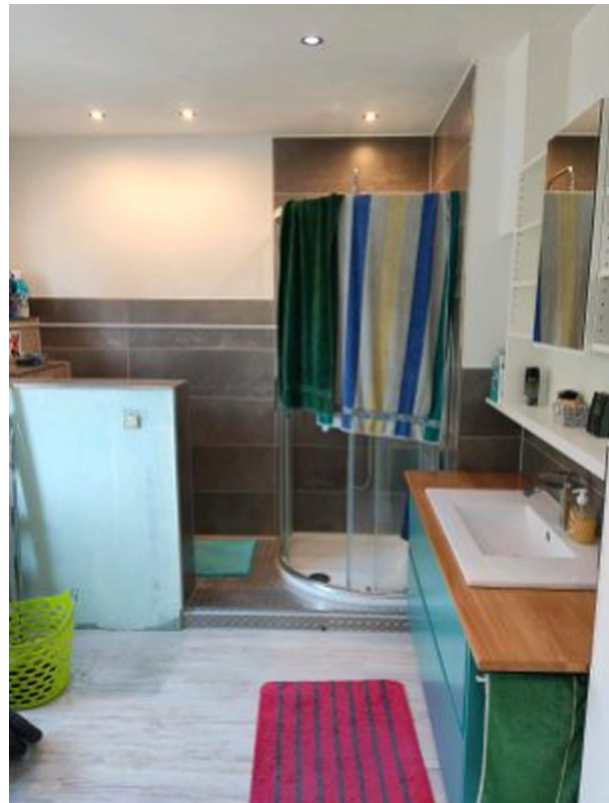
# Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Bad

# Exposé - Galerie



OG - Wohnzimmer



OG - Küche



OG - WC

# Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - Balkon

# Exposé - Galerie



OG - Büro / Kinderzimmer



OG - Bad



# Exposé - Galerie



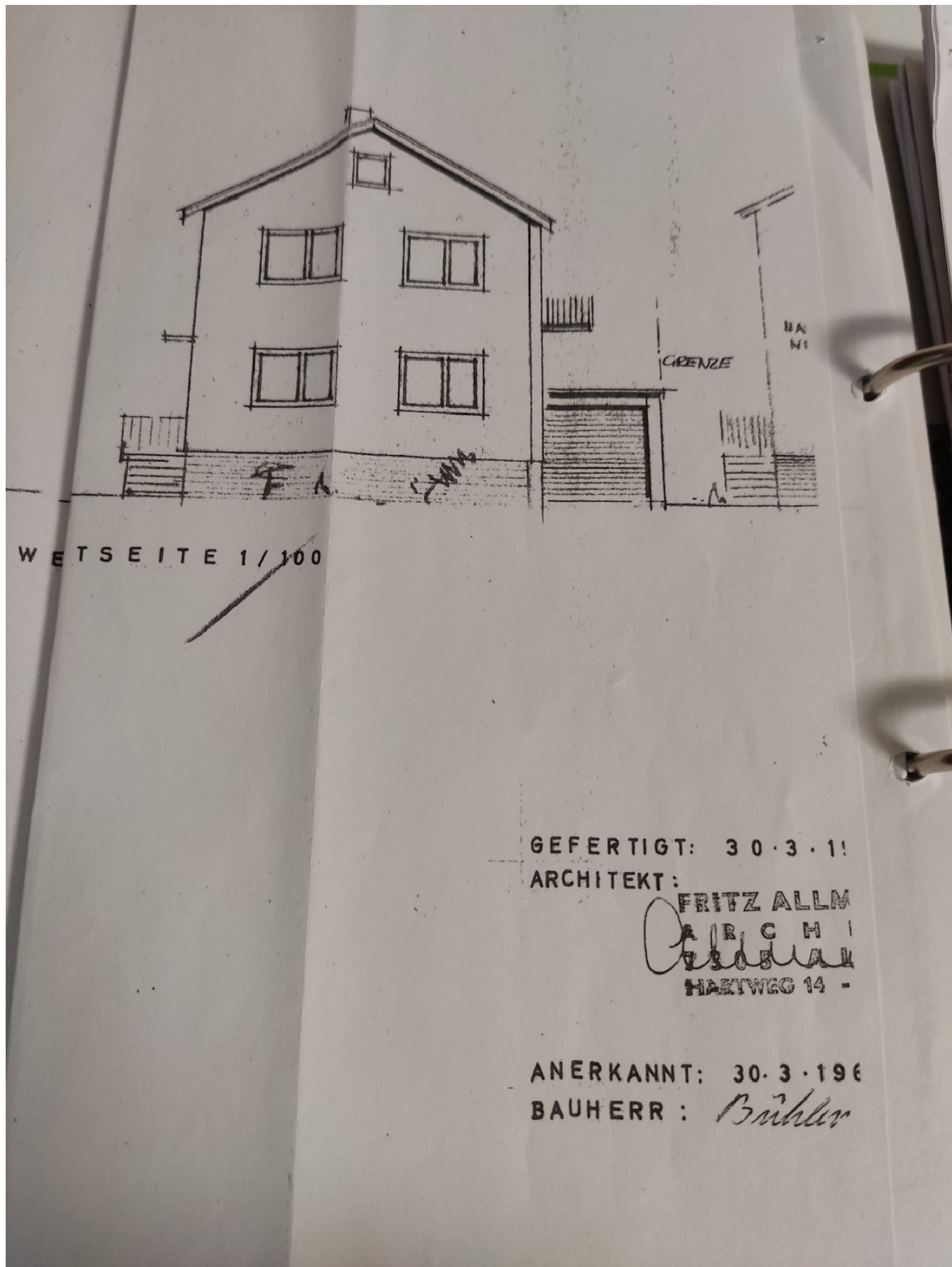
OG - Flur



OG - Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

