

Exposé

Wohnung in Hilzingen

**WG geeignete 2 -Zimmer-Wohnung - Fernwärme - ohne
Maklercourtage - Kapitalanlage mit > 5%**



Objekt-Nr. OM-329863

Wohnung

Verkauf: **185.600 €**

Ansprechpartner:
Markus Grimm
Telefon: 0170 7805723

78247 Hilzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	54,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume sowie ein ansprechendes Tageslichtbad. Die moderne Ausstattung und der sehr gepflegte Allgemeinzustand garantieren höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung eignet sich auch bestens zur WG-Vermietung.

Top Investment bei sehr guter Rendite bereits ab dem Kauf:

Aktuell als möblierte WG vermietet, bietet die Dachgeschosswohnung nicht nur ein sicheres Zuhause, sondern auch eine attraktive Investition. Die Nettokaltmiete von 900 € ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 10.800 €.

Entsprechend ist die Wohnung mit optimalem Grundriss bereits ab Tag 1 Cashflow positiv und das bei einer Mietrendite von über 5,5%.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 54 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 2. OG
- Kaufpreis: 185.600 Euro
- Energie: Umstellung auf Fernwärme 2025/2026 inklusive
- aktuell möbliert
- Nutzung: Selbstnutzung oder Kapitalanlage
- Lage: Zentrale Lage von Hilzingen
- Maklercourtage: Keine

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung: Zudem besteht die Wohnung aus zwei geräumigen und lichtdurchfluteten Zimmern. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die eine hochwertige Arbeitsfläche und viel Stauraum bietet. Alle Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet, während Küche und Badezimmer gefliest sind. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

-

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst zentralen Lage in Hilzingen, was eine bequeme Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten gewährleistet.

Hilzingen präsentiert sich als ein Ort, der alles für den täglichen Bedarf bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und andere Einrichtungen sind bequem erreichbar, was den Wohnstandort nicht nur komfortabel, sondern auch äußerst praktisch gestaltet.

Die zentrale Lage sorgt dafür, dass Bewohner von einer idealen Balance zwischen urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten profitieren können.

Die geografische Nähe ermöglicht es, in nur 20 Minuten am malerischen Bodensee zu sein, wo eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geboten werden.

Die schnelle Anbindung an die Autobahn erleichtert nicht nur den Zugang zu umliegenden Städten und Attraktionen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss