



Kapitalanlage mit ca. 6,4 %
Bruttorendite |
4-Zimmer-Wohnung | 110 m² |
Balkon | vermietet

Objekt: 1079 • 78239 Rielasingen-Worblingen
179.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	179.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78239
Ort	Rielasingen-Worblingen
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1079
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Balkon	Ja
Baujahr	1906
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in Rielasingen-Worblingen bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit sofortigen Mieteinnahmen und langfristiger Vermietungsperspektive. Die Wohnung verfügt über ca. 107 m² Wohnfläche und ist seit über neun Jahren zuverlässig vermietet.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 11.520 € und sorgt für eine attraktive sowie nachvollziehbare Einnahmesituation. Bezogen auf den Kaufpreis ergibt sich derzeit eine Bruttorendite von rund 6,4 %. Die großzügige Aufteilung mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, spricht eine breite Zielgruppe am Mietmarkt an und bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Wohnung wurde in den Jahren 2015/2016 modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Balkon, die funktionale Raumaufteilung sowie die ansprechende Wohnungsgröße unterstreichen die Attraktivität dieser Kapitalanlage. Zur Ausstattung gehören unter anderem moderne Laminat- und Fliesenböden, eine Einbauküche sowie ein separater Kellerraum. Im Rahmen der Eigentümerversammlung 2025 wurde beschlossen, für das Gebäude einen Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen. Der Schwerpunkt der Planung liegt auf einer möglichen Dach- und Fassadensanierung einschließlich der gesetzlich erforderlichen energetischen Maßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die konkrete Ausführung, der Umfang der Maßnahmen, die Kostenhöhe sowie die Finanzierung werden nach Vorlage der Architektenplanung und entsprechender Angebote in einer weiteren Eigentümerversammlung entschieden. Aktuell liegen hierzu noch keine belastbaren Kostenschätzungen oder Beschlüsse über eine konkrete Sonderumlage vor. Für Kaufinteressenten bietet sich dadurch die Möglichkeit, die künftig geplanten Maßnahmen bereits frühzeitig in ihre Investitionsentscheidung einzubeziehen. Die aktuell bekannte Ausgangssituation wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt und eröffnet Kapitalanlegern die Möglichkeit, eine langfristig vermietete Wohnung mit attraktivem Mietniveau und solider Rendite zu erwerben.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen, guter Vermietbarkeit, großzügiger Wohnfläche und einer transparenten Ausgangssituation hinsichtlich der künftig geplanten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum.



Lage

Rielasingen-Worblingen mit seinen drei Ortsteilen Rielasingen, Worblingen und Arlen bietet eine hohe Wohnqualität und gute Infrastruktur. So sind Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule vorhanden. Ebenso die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Banken. Ein reges Vereinsleben sorgt für eine vielfältige Hobbygestaltung.

In nur wenigen Minuten ist man auf der Autobahn mit Anschluss in Richtung Stuttgart, Schaffhausen, Lindau und Konstanz. Auch die Wege an den Bodensee, in die Schweiz oder in die nächstgrößeren Ortschaften, wie Singen, Radolfzell oder Engen sind sehr kurz und unterstreichen die attraktive Wohnlage.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- 107 m² Wohnfläche
- 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Seit über 9 Jahren vermietet
- 11.520 € Jahreskaltmiete
- Ca. 6,4 % Bruttorendite
- Modernisierung der Wohnung 2015/2016
- Attraktive Kapitalanlage
- Gute Verkehrsanbindung Richtung Singen, Konstanz und Schweiz

Impressionen



Wohn-/Essbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer



Küche



Wohnbereich



Badezimmer

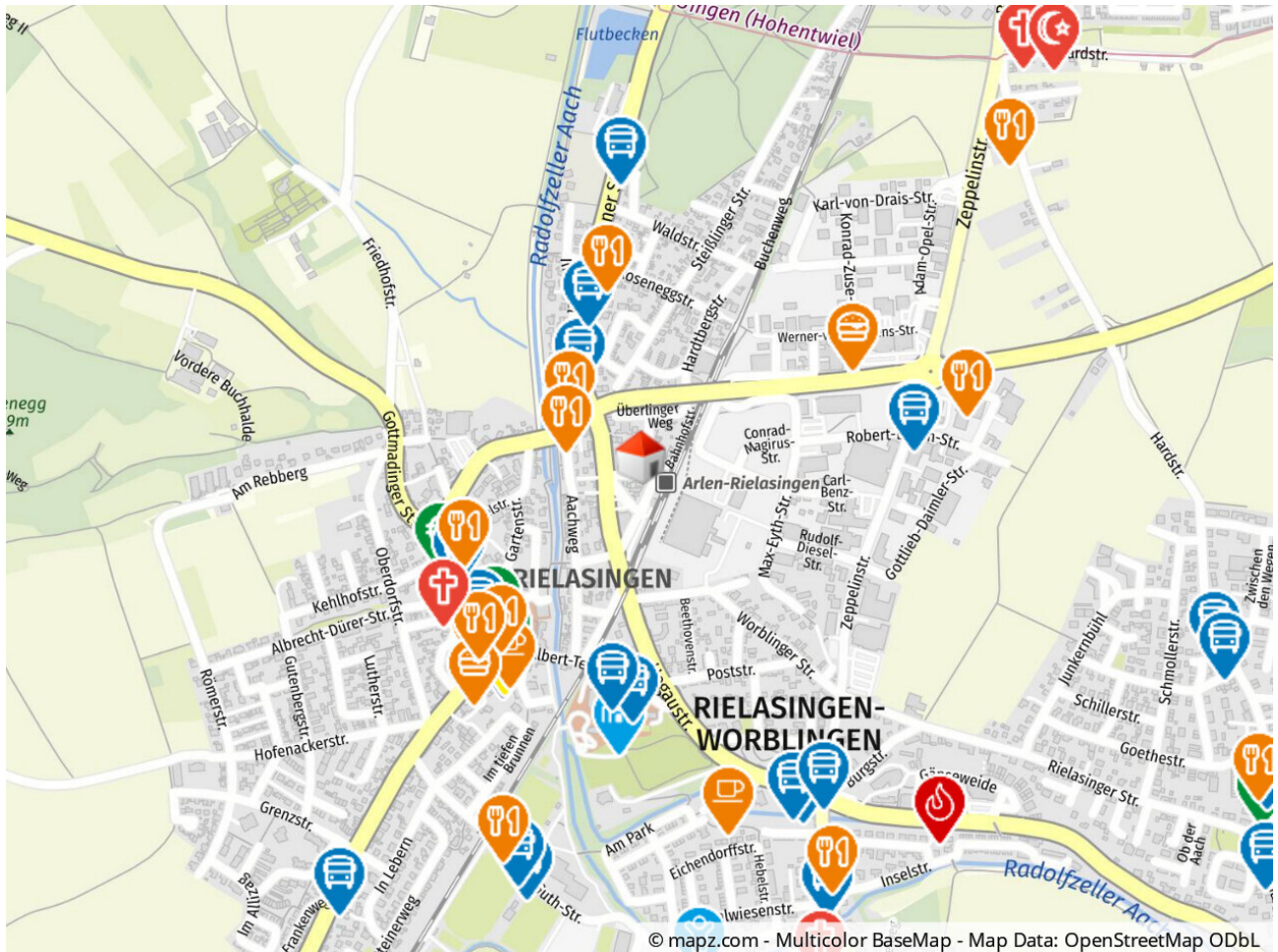


Flur

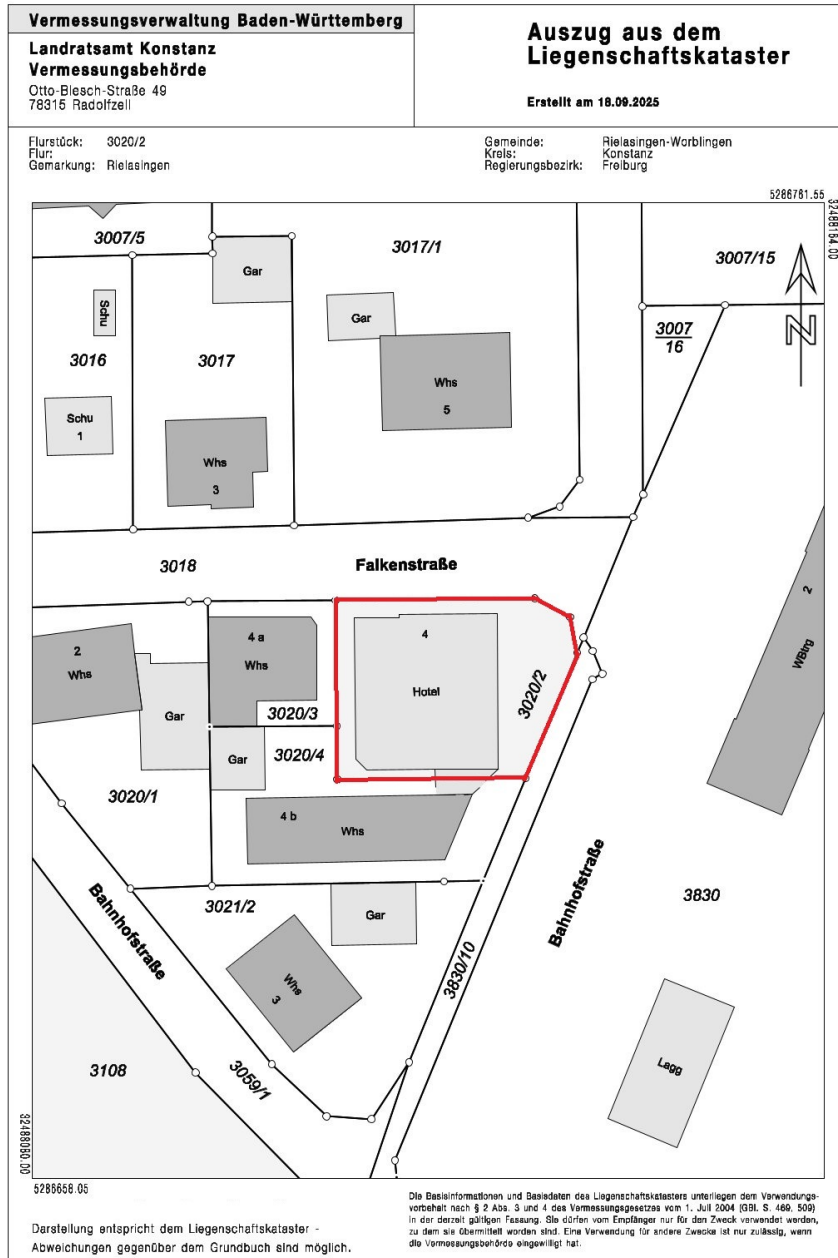


Balkon

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung



Wohnflächenberechnung

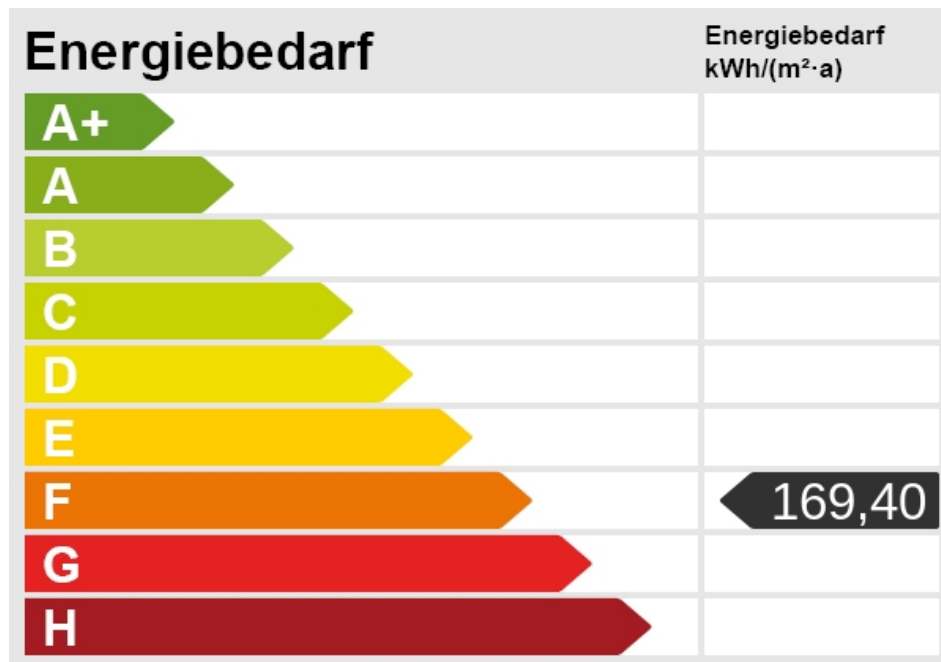


Objekt: ETW Nr. 3
Anschrift: Falkenstraße 4, in 78239 Rielasingen

Zimmer	Nutzung	Wohnfläche
1	Bad/WC	5,11 m2
2	Küche	13,95 m2
3	Zimmer	16,12 m2
4	Schlafen	19,05 m2
5	Wohnen	32,54 m2
7	Flur	16,42 m2
1.Balkon	Balkon	1/2 3,60 m2
Gesamt		106,79 m2

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.