



Kapitalanlage 92 m² seit 01.10.2017 zuverlässig vermietet

Objekt: 1090 • 78239 Rielasingen-Worblingen
180.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	180.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78239
Ort	Rielasingen-Worblingen
Wohnfläche	ca. 92 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1090
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 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche bietet Kapitalanlegern die attraktive Möglichkeit, in eine bereits langfristig vermietete Immobilie mit sofortigen Mieteinnahmen zu investieren. Die Wohnung ist seit dem 01.10.2017 zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine Jahreskaltmiete von 10.080 €. Bezogen auf den Angebotspreis von 180.000 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 5,6 % – eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage. Die bestehende Vermietung ermöglicht einen sofortigen Einstieg mit laufenden Mieteinnahmen, ohne Vermietungsrisiko oder Leerstandszeiten.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen und funktionalen Grundriss mit zwei Schlafzimmern, einem hellen Wohnbereich, einer separaten Küche, einem Tageslichtbad sowie einem großzügigen Balkon. Im Rahmen einer Modernisierung in den Jahren 2015/2016 wurde die Wohnung zeitgemäß ausgestattet und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Ein Kellerraum ergänzt das Platzangebot und bietet zusätzlichen Stauraum. Für das Gemeinschaftseigentum wurden Sanierungsmaßnahmen am Dach sowie an der Fassade unter Berücksichtigung der gesetzlichen energetischen Anforderungen beschlossen. Die konkrete Höhe der entstehenden Kosten steht derzeit noch nicht fest, da sich die Maßnahmen aktuell in der Planungs- und Ausschreibungsphase befinden. Dieser Umstand wurde bereits bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt und ermöglicht Käufern einen marktgerechten Einstieg in eine solide vermietete Kapitalanlage. Die Kombination aus einer seit Jahren zuverlässigen Vermietung, attraktiven Mieteinnahmen, einer gefragten Wohnungsgröße und einer Bruttomietrendite von rund 5,6 % macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf stabile Erträge und eine nachhaltige Vermögensbildung setzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese vermietete Kapitalanlage mit attraktiver Rendite und langfristigem Potenzial – wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen.

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. Eingebettet in eine der schönsten, deutschen Vulkanlandschaften befindet sich zwischen Bodensee und Schwarzwald der Hegau! Mittendrin liegt die pulsierende große Kreisstadt Singen mit ihrem markanten Hausberg Hohentwiel. Singen besitzt eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Hegau-Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanbindung sowie Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen sind vorhanden. Darüber hinaus bietet Singen vielfältige kulturelle Angebote, zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie viele Geschäfte zum Shoppen, Bummeln und Verweilen. Viele Sport- und Freizeitangebote wie beispielsweise das Aachbad machen das Leben hier angenehm. Zahlreiche Industrie- und Handelsbetriebe sorgen dafür, dass in Singen viele Arbeitnehmer beschäftigt sind.

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.

Impressionen



Schlafzimmer



Zimmer



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnbereich



Wohnbereich

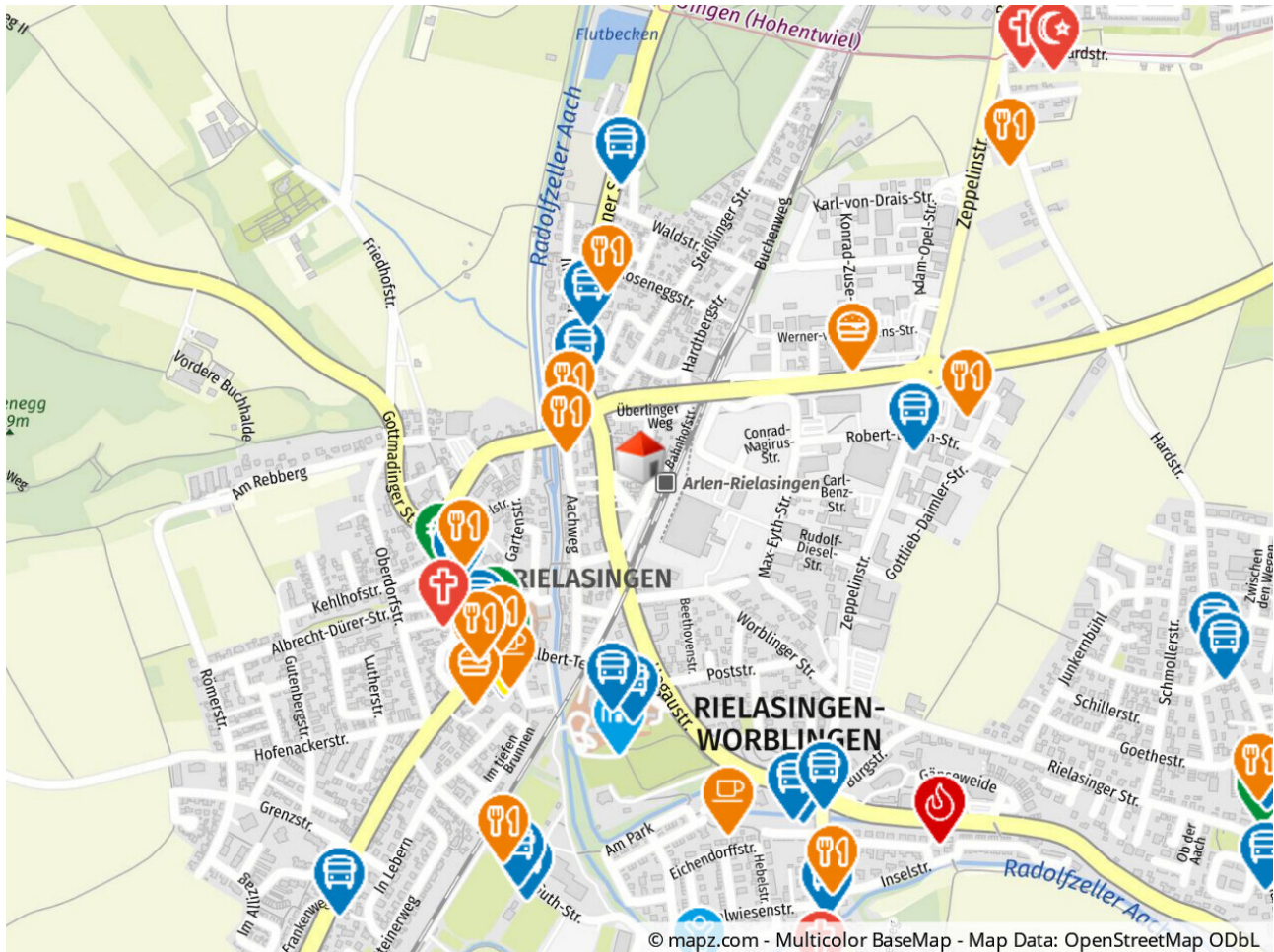


Flur

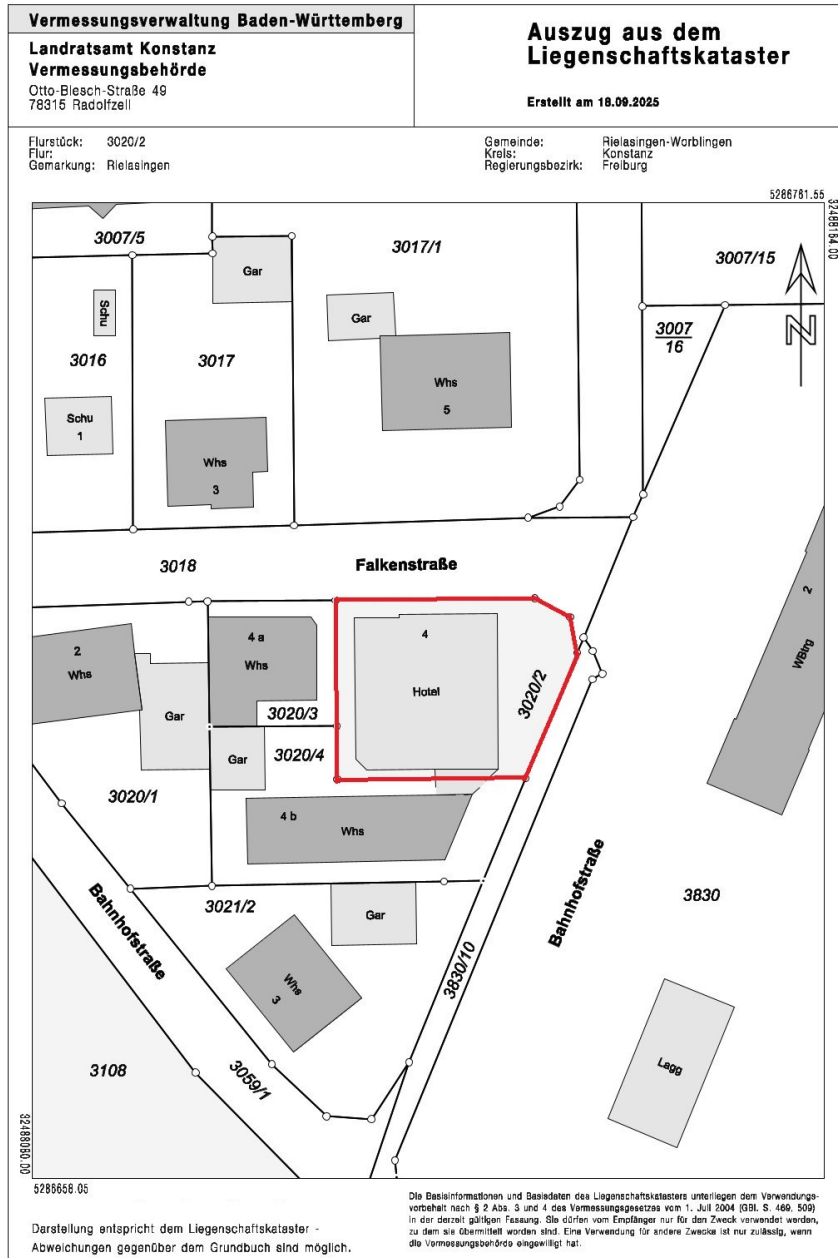


Aussenansicht

Lageplan



Geolzyer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung



Wohnflächenberechnung

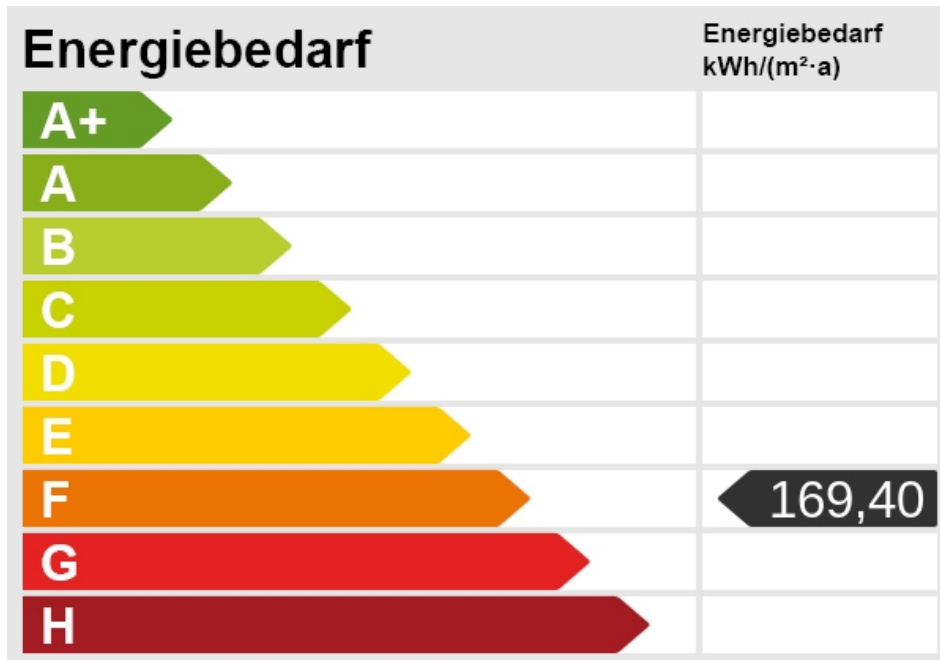


Objekt: ETW Nr. 4
Anschrift: Falkenstraße 4, in 78239 Rielasingen

Zimmer	Nutzung	Wohnfläche
1	Bad/WC	6,50 m2
2	Abst.	2,61 m2
3	Küche	21,29 m2
4	Wohnen	18,23 m2
5	Zimmer	12,75 m2
6	Schlafen	17,85 m2
7	Flur	9,33 m2
1.Balkon	Balkon	1/2 3,51 m2
Gesamt		92,07 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.