

Kapitalanlage - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkonen & Stellplatz in Allensbach

Objekt: 1109 • 78476 Allensbach
299.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	299.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	1.220,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78476
Ort	Allensbach
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1109
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1961
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	167 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1961
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Allensbach bietet ca. 74 m² Wohnfläche, einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Gebäude aus dem Jahr 1961 und eignet sich besonders für Kapitalanleger.

Im Jahr 2023 wurden zudem umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Elektrik, die Böden sowie die Zimmer modernisiert und die Wohnung geschmackvoll möbliert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Aktuell ist die Wohnung als WG an drei Parteien vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von 14.640 €. Damit profitieren Käufer von einer bereits etablierten Vermietung und laufenden Einnahmen ab Übernahme. Die drei gut geschnittenen Zimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Laminatböden schaffen eine wohnliche Atmosphäre, während Fliesen in Küche und Bad für praktische Alltagstauglichkeit sorgen. Die vorhandene Einbauküche bietet eine solide Grundlage für den täglichen Bedarf. Besonders attraktiv sind die zwei Balkone, die den Wohnraum angenehm nach außen erweitern und vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen oder Verweilen im Freien bieten. Ein eigener Stellplatz sowie zusätzlicher Stauraum im Keller runden das Angebot komfortabel ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als stimmiges Investment mit solider Substanz, attraktiven Außenflächen und gefragter Lage in Allensbach – eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf bestehende Mieteinnahmen und nachhaltiges Entwicklungspotenzial legen.

Lage

Allensbach liegt am westlichen Teil des Bodensees und zählt mehr als 7000 Einwohner. Nördlich grenzt der Ort an den Bodanrück mit seinen Wald- und Naturschutzgebieten. Durch die Bahnlinie Karlsruhe - Konstanz sowie die Autobahn A 81 ist Allensbach gut an internationale Verkehrswege angebunden. Die Insel Reichenau erreichen Sie bequem mit der Fähre. Das Allensbacher Gemeindegebiet grenzt an zwei Teile des Bodensees: den zum Untersee gehörenden Gnadensee und den zum Obersee zählenden Überlinger See.

Allensbach verfügt über eine gute medizinische Versorgung, vor allem durch die Kliniken Schmieder als neurologisches Fach- und Rehabilitationskrankenhaus, aber auch durch zahlreiche Ärzte, die hier angesiedelt sind. Das Bildungsangebot ist durch die örtlichen Grundschulen, das Marianum mit Realschule, Gymnasium und Fachschulen im Ortsteil Hegne abgedeckt und für die Jüngsten stehen einige Kindergärten zur Verfügung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten erleichtern zudem den Alltag.



Obwohl Allensbach über die Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote einer kleinen Stadt verfügt, hat sich die Gemeinde seinen dörflichen Charakter bewahrt. Hier lässt es sich gut leben!

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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Küche



Badezimmer



Balkon



Flur



Balkon



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

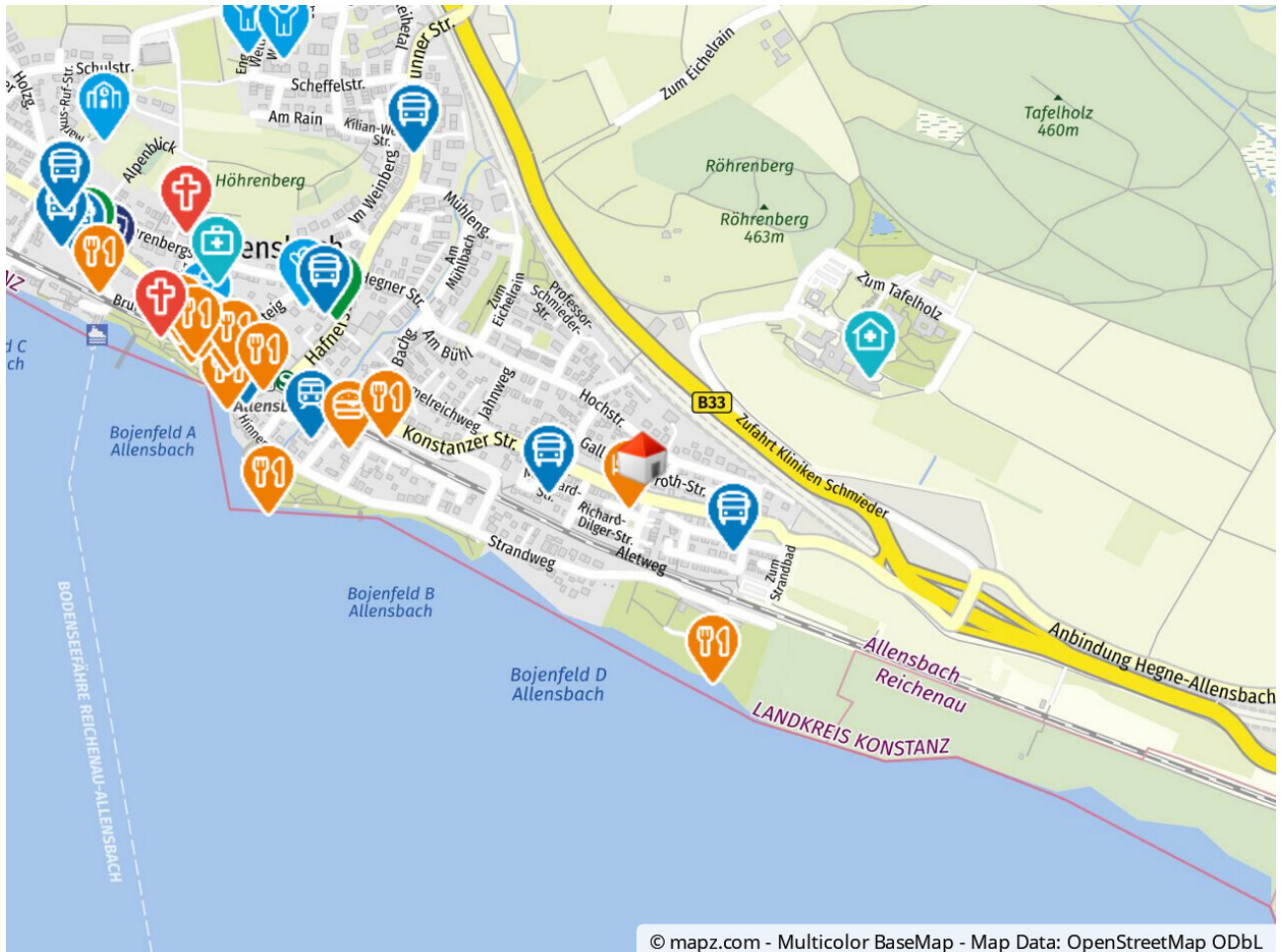


Eingangsbereich



Waschküche

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Grundriss



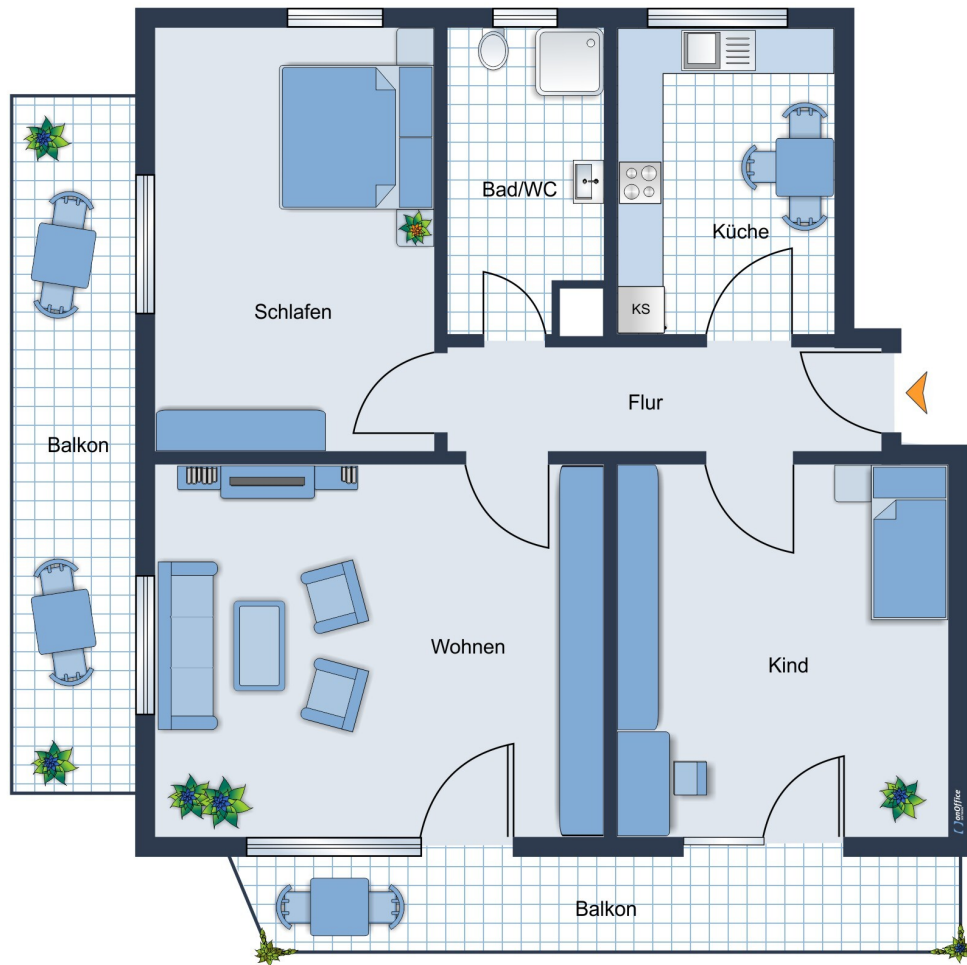
Lageplan



EG Wohnung West - Nr. 2

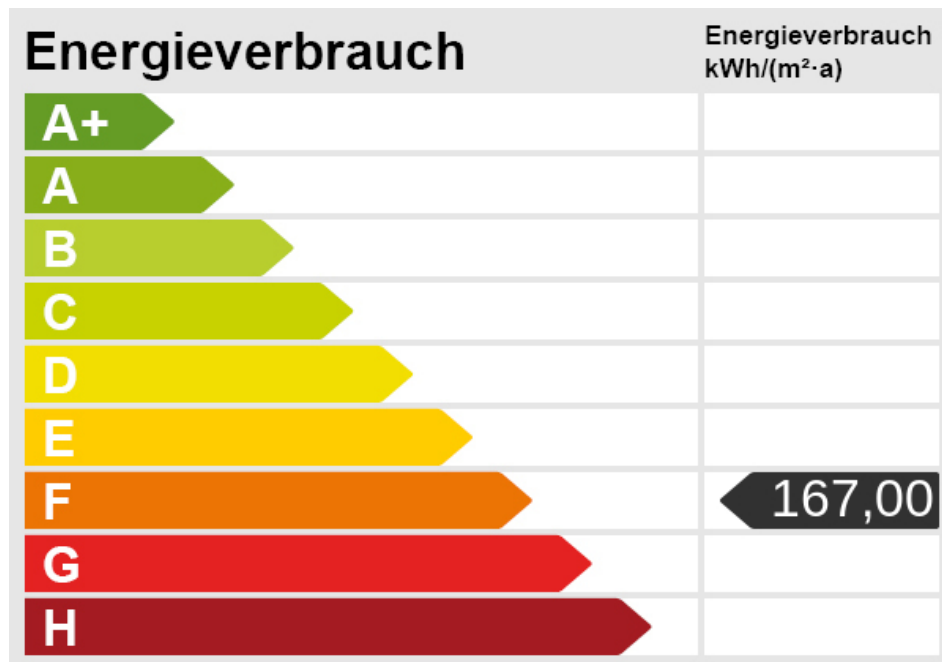
Wohnzimmer	4,800	x	4,010	=		19,25 m ²
Kinderzimmer	3,570	x	4,010	=		14,32 m ²
Schlafzimmer	4,510	x	3,010	=		13,58 m ²
Bad / WC	1,670	x	3,545	=	5,92 m ²	
abzügl. Kamin	-0,490	x	0,490	=	-0,24 m ²	5,68 m ²
Küche	2,350	x	3,345	=		7,86 m ²
Flur	4,600	x	1,050	=		4,83 m ²
						<u>65,51 m²</u>
abzügl. 3 % Putz					-3%	<u>-1,97 m²</u>
						63,54 m ²
Balkon	7,150	x	<u>1,200</u>	=		4,29 m ²
			2			
	<u>0,650</u>	x	<u>1,200</u>	=		0,20 m ²
	2		2			
Terrasse	6,000	x	2,050	x	0,5	6,15 m ²
						<u><u>74,18 m²</u></u>

Wohnflächenberechnung Wohnung



Grundriss Erdgeschoss

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.