

**71263 Weil der Stadt**

Charmante DG-Wohnung mit Süd-Balkon – Vermietetes Investment in zentraler Lage von Weil der Stadt

**199.000 €**

Kaufpreis

52,83 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Schürrer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co.KG**

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuererer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,83 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	260 €
Mietpreis / qm	12,87 €
Kaufpreis / qm	3.182,47 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	8.160 €

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	13.02.2028
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	68.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bad

Wanne ✓
Dusche ✓
Fenster ✓

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Dachform

Satteldach ✓



Beschreibung

Diese helle und gepflegte Dachgeschosswohnung bietet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern ist als vermietetes Objekt auch eine attraktive Kapitalanlage im Herzen von Weil der Stadt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss eines ruhigen, sehr gepflegten 6-Parteienhauses und überzeugt mit einer gut durchdachten Raumauflistung auf ca. 52,83 m² Wohnfläche. Ein Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche sowie Zugang zum sonnigen, halbrunden Balkon mit Süd-Ausrichtung – ideal zum Entspannen über den Dächern der Stadt.

Das Raumgefühl wird durch die charmante Dachschräge in Kombination mit Dachfenstern aufgelockert, die viel Licht ins Innere bringen. Das Wohnzimmer ist gemütlich und offen gestaltet – eine perfekte Verbindung von Kochen, Wohnen und Essen. Die Küche ist funktional ausgestattet und mit neutralen Fronten versehen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett. Das Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und mit Badewanne, Dusche sowie WC ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist aktuell vermietet – mit einer monatlichen Kaltmiete von 680 €. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt laut Mietvertrag 130 €, die letzte Abrechnung lag bei rund 1.520 € p.a. (inkl. Heizkosten). Für Kapitalanleger bietet sich hier eine solide Ertragsbasis ohne sofortigen Handlungsbedarf.

Der Wohnung ist ein abgeschlossener Kellerraum zugeordnet. Gemeinschaftlich stehen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Immobilie ist Teil einer WEG mit professioneller Verwaltung. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt, es gibt keine bekannten Instandhaltungsstaus. Die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zeigen eine aktive Verwaltung ohne Auffälligkeiten. Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 ca. 260€.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Weil der Stadt, fußläufig zur Altstadt und dem S-Bahnhof, mit sehr guter Nahversorgung und optimaler Anbindung an den Großraum Stuttgart.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)











