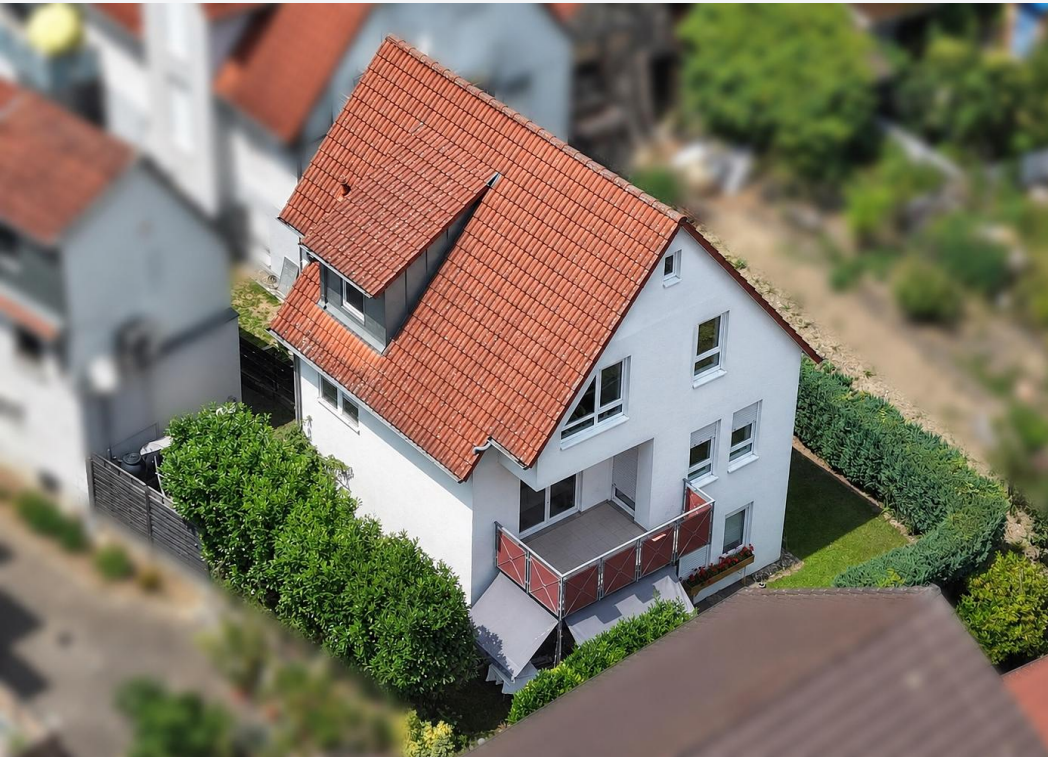




## 74394 Hessigheim

# Vermietete Maisonettewohnung in Neckarnähe – Kapitalanlage mit Hauscharakter



**308.000 €**

Kaufpreis

**91,97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Pforzheim Wohnen

Tel.: 00497231980900

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	308.000 €
Mietpreis / qm	13,05 €
Kaufpreis / qm	3.348,92 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	14.400 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.03.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1990
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	104.50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Diese gepflegte Maisonettewohnung vereint nachhaltige Vermietbarkeit, attraktive Mieteinnahmen und ein Wohnkonzept, das sich deutlich von klassischen Eigentumswohnungen abhebt. Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entsteht ein Wohngefühl mit Hauscharakter – ein Merkmal, das sowohl bei Mietern als auch bei zukünftigen Eigennutzern besonders gefragt ist.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit sowie den direkten Zugang zum Balkon. Hier genießen die Bewohner entspannte Stunden im Freien und profitieren von einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet kurze Wege im Alltag.

Die zweite Ebene schafft einen privaten Rückzugsbereich mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände und erleichtert die Organisation des täglichen Lebens.

Besonders attraktiv ist die überschaubare Wohnsituation: Im Gebäude selbst befinden sich lediglich zwei Wohneinheiten, was ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld schafft. Gleichzeitig profitiert die Wohnung von den Vorteilen einer gewachsenen Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt acht Einheiten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1997 und verfügt neben einem eigenen Kellerraum über weitere gemeinschaftlich nutzbare Flächen, darunter eine Waschküche. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables und wettergeschütztes Parken.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine attraktive Lage in der Nähe des Neckars aus. Spazierwege entlang des Flusses, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie die reizvolle Umgebung tragen zu einer hohen Wohnqualität bei und machen den Standort langfristig attraktiv.

Besonders interessant präsentiert sich die Immobilie aus Anlegersicht: Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.200 €. Damit bietet sich die Gelegenheit, in eine gepflegte Wohnimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial zu investieren. Gleichzeitig bleibt die Option einer späteren Eigennutzung erhalten – ein Vorteil, der die Flexibilität dieser Investition zusätzlich unterstreicht.

Eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen, eine gefragte Wohnungsgröße, eine ruhige Wohnsituation und eine Lage mit hoher Lebensqualität legen.

## Lage

gute Lage

## 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)













