

76316 Malsch

Sanierte Kapitalanlage mit guter Rendite, drei Garagen und langjährigen Mietern in Malsch



Kaufpreis
1.080.000 €

Wohnfläche
378,24 m²

Zimmer
16

Ihr Ansprechpartner
Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG

Filiale Karlsruhe Wohnen
072513060600
info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	378,24 m ²
Zimmer	16
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	10
Grundstücksfläche	781 m ²
vermietbare Fläche	378.24
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.855,33 €
Mieteinnahmen ist	50.712 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	94.00

Zustand

Alter	Altbau
Baujahr	1979
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Sanierte Kapitalanlage mit guter Rendite, drei Garagen und langjährigen Mietern in Malsch

Lage-Beschreibung

Zentrale Lage von Malsch, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof sind schnell erreichbar.

Objektbeschreibung

Online-ID:
CKXDXFHX

Objekt-Nr.:
210796



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 präsentiert sich heute als nachhaltig modernisierte Kapitalanlage in guter Wohnlage von Malsch. Das Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz, eine durchdachte Aufteilung mit insgesamt vier Wohneinheiten sowie eine Vielzahl an in den vergangenen Jahren vorgenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die massive Bauweise mit ca. 30 cm starken Außenwänden, ein vollständig unterkellertes Baukörper in Ausführung als „Weiße Wanne“ sowie das mit Frankfurter Pfannen eingedeckte Dach bilden eine verlässliche Grundlage für den langfristigen Werterhalt. Drei Balkone und eine Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und unterstreichen die Attraktivität der Einheiten.

Im Jahr 2012 wurden die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss umfassend saniert. In diesem Zuge erfolgte der Einbau moderner, dreifach verglasteter Kunststofffenster mit neuen Rollläden sowie großflächiger Schiebeelemente zu den Balkonen. Die Hauseingangstür, Heizkörper und Teile der Steigleitungen wurden erneuert, die Elektrik auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Ergänzend wurde die Fassade neu verputzt. Die Wohnungen überzeugen seither durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung mit Parkettböden, großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Glasduschen sowie glatt gespachtelten Q3-Wänden ohne Tapeten.

Auch die Außenbereiche wurden weiter aufgewertet: 2014 erhielten die Balkongeländer aller Wohneinheiten eine neue Verkleidung.

Ein besonderes Highlight stellt die im Jahr 2021 ausgebaute Wohneinheit im Untergeschoss dar. Neben der hochwertigen Ausstattung der Wohnung wurde eine Terrasse mit ca. 8 m² Fläche samt Treppenaufgang realisiert. Die Einheit verfügt über neue Elektrik, Heizkörper, Fenster zur Terrasse, neue Innen- und Wohnungseingangstüren sowie eine moderne Ausstattung mit Parkett, großformatigen Fliesen und Q3-Wänden. Die im Jahr 2022 eingebaute Einbauküche ist im Eigentum des Vermieters und Bestandteil des Mietverhältnisses.

Die technische Infrastruktur wurde ebenfalls konsequent modernisiert: 2021 erfolgte der Einbau einer neuen Gasheizung. In den Jahren 2022 wurden zudem die Wohnungs- und Innentüren im Dachgeschoss erneuert sowie neue Dachflächenfenster inklusive Solar-Rollläden eingebaut.

Die Wohnflächen verteilen sich auf:

Untergeschoss: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51,74 m²

Erdgeschoss: 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 115,92 m²

Obergeschoss: 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 115,92 m²

Dachgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94,66 m²

Abgerundet wird das Angebot durch drei Garagen sowie fünf zusätzliche Stellplätze, die den Mietern komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Das Objekt ist langfristig und solide vermietet und erzielt derzeit jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 50.712 € inklusive Garagen. Insgesamt bietet sich hier eine gepflegte, substanzstarke Immobilie mit kontinuierlich durchgeführten Investitionen, stabiler Ertragslage und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

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)

Impressionen



