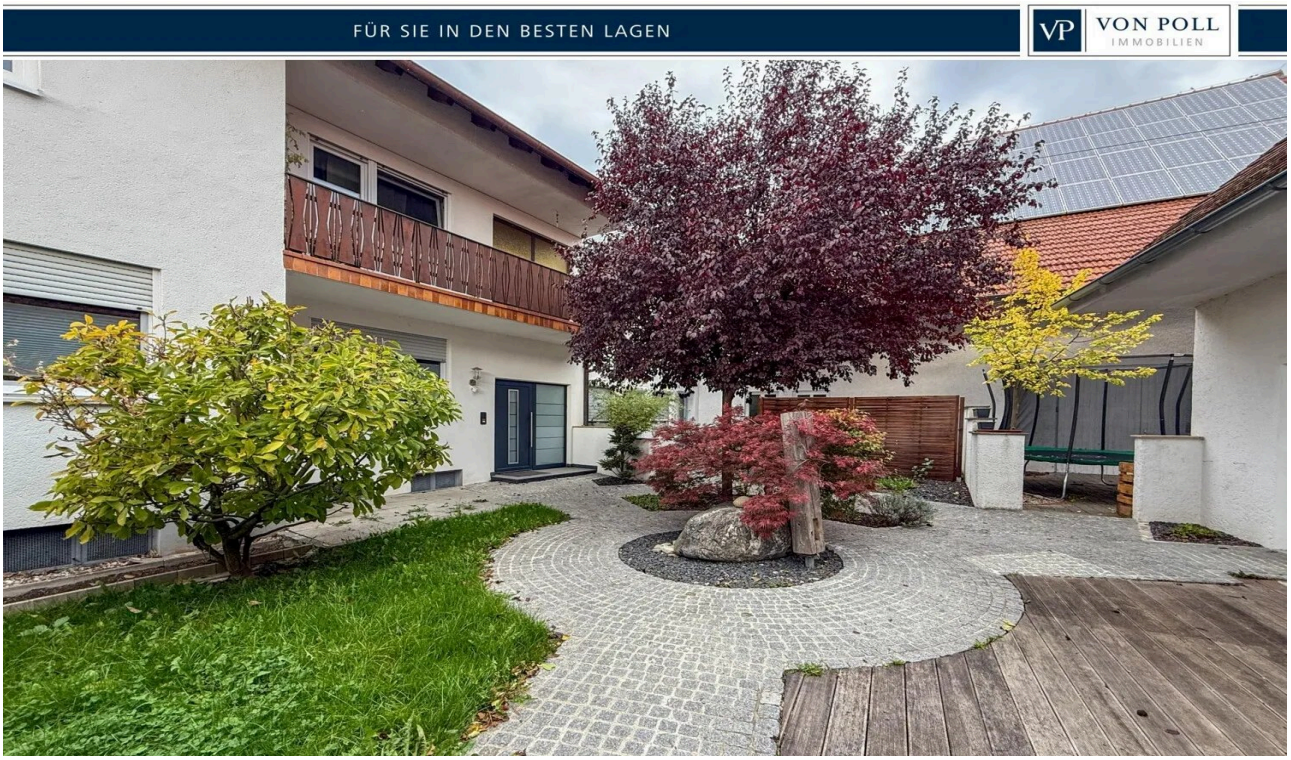
Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Über 7 Prozent Rendite im Mehrfamilienhaus mit PV-Anlage, Garagen und weiteren Nutzflächen

Objektnummer: 25248079



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m² • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248079
Wohnfläche	ca. 365 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 175 m²
Vermietbare Fläche	ca. 365 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.12.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

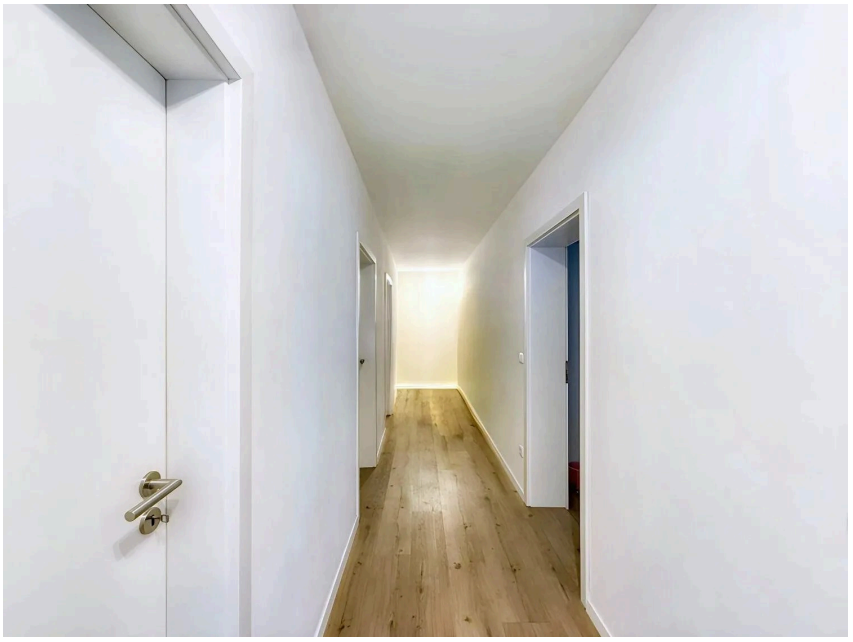
Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie

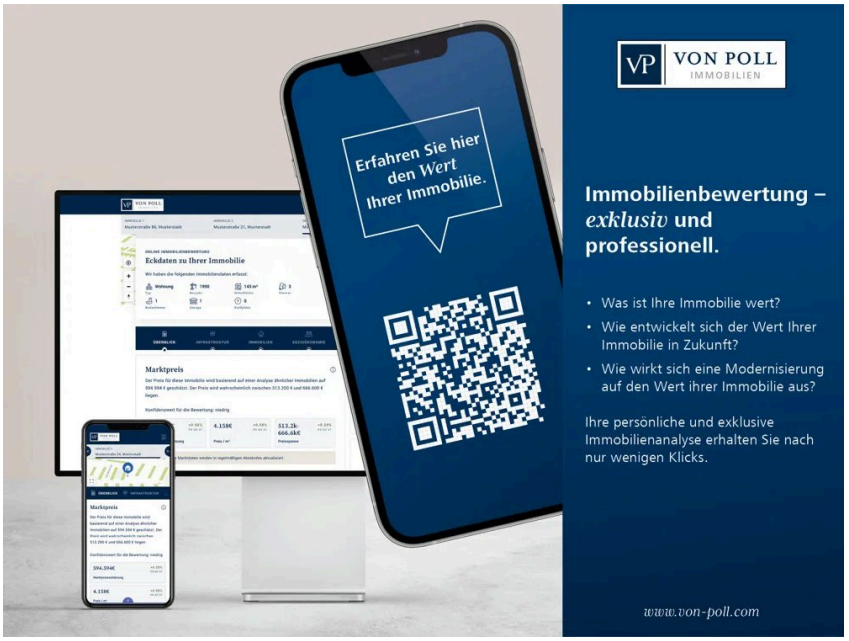




Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie

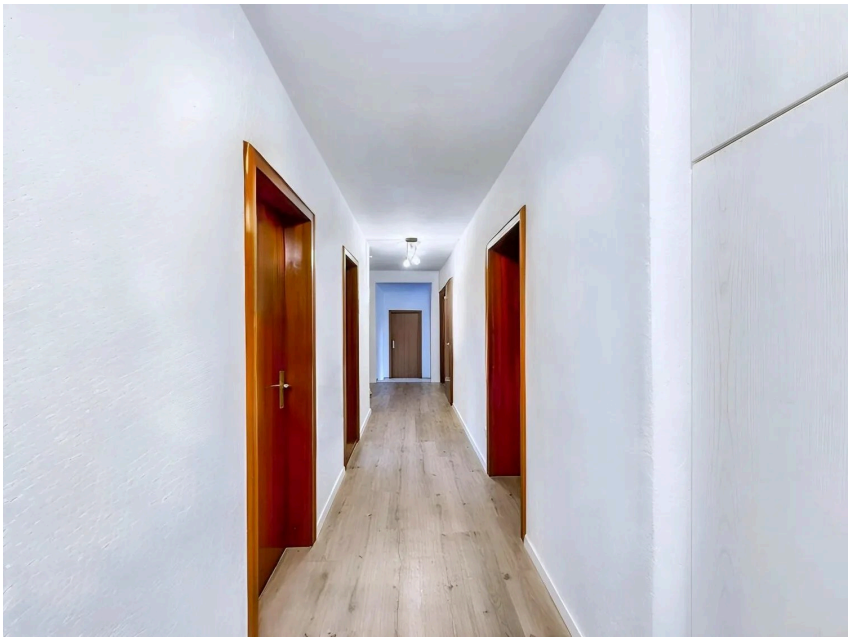




Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

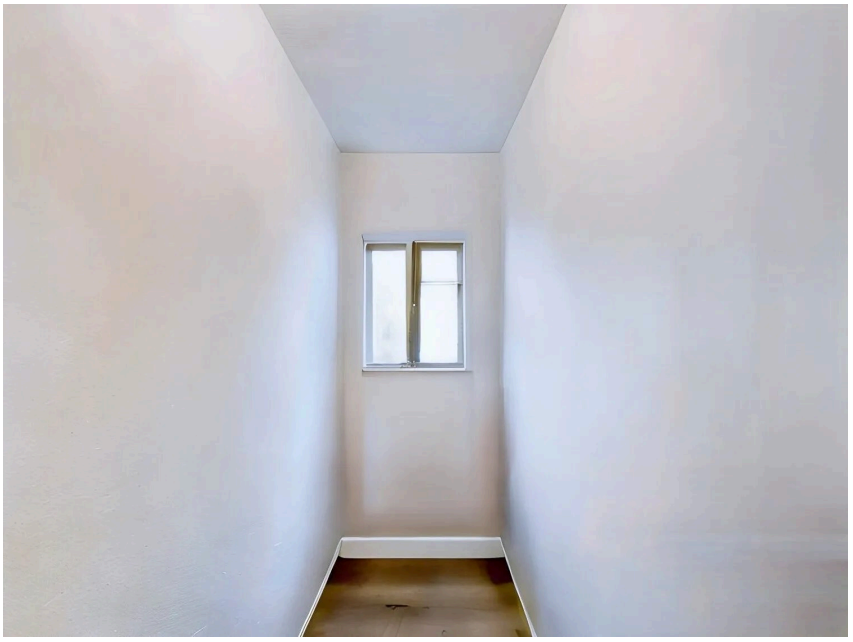
Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

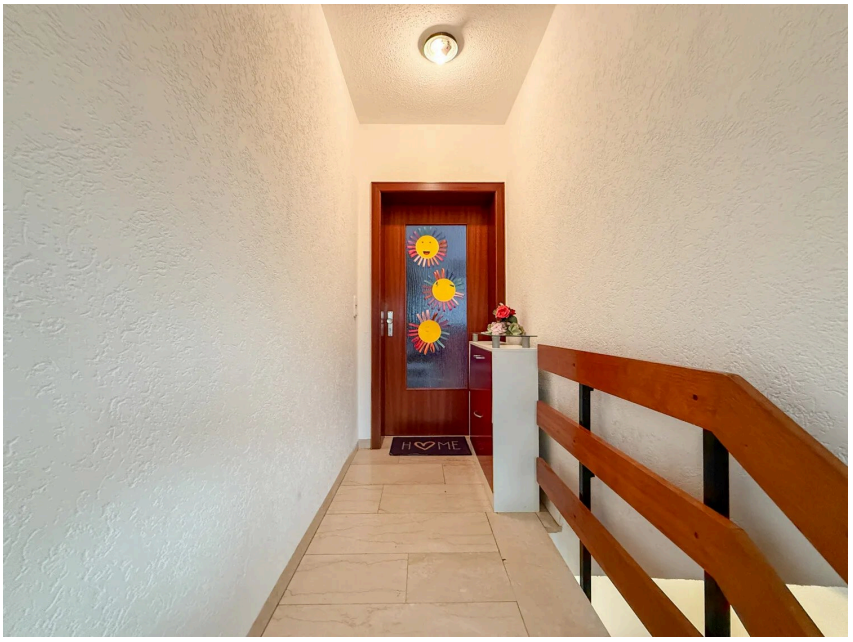
Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

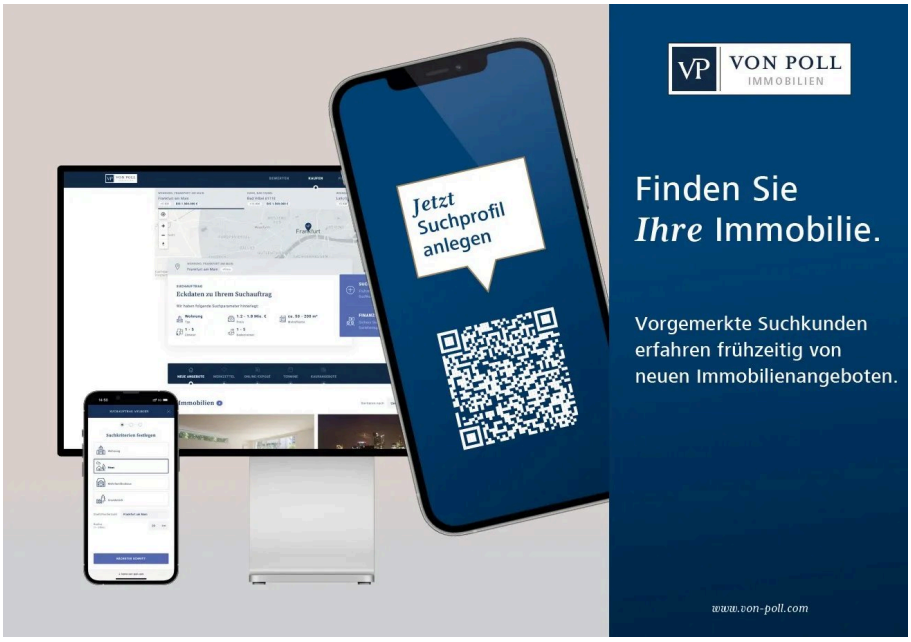
Die Immobilie





Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges und teilweise modernisiertes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 auf einem ca. 790 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 365 m² sowie einer klaren Raumaufteilung überzeugt diese Immobilie gleichermaßen Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien und Investoren. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in Jahr 2017 bis 2021 regelmäßig modernisiert und saniert. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören eine Innen-Dachdämmung, der Einbau von dreifach verglasten Fenstern (größtenteils) sowie die Erneuerung der Böden in Teilen der Wohnung im Erdgeschoss. Eine moderne Gas-Zentralheizung wurde bereits 2017 installiert.

Die Immobilie verfügt über drei separate Wohneinheiten, wodurch sowohl flexible Nutzungsmöglichkeiten als auch attraktive Vermietungsoptionen gegeben sind. Im Erdgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen: Die größere Einheit bietet auf ca. 100 m² viel Platz für individuelle Wohnideen und Zugang zu einer eigenen Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die zweite Erdgeschosswohnung umfasst ca. 75 m² und eignet sich ebenfalls optimal für Singles oder Paare. Im Obergeschoss erstreckt sich die großzügige Maisonette-Wohnung über ca. 190 m². Hohe Räume, durchdachte Grundrisse und große Fensterflächen sorgen in allen Einheiten für ein angenehmes Wohnambiente.

Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Ausstattung entspricht dem Standard einer gepflegten und zeitgemäßen Wohnimmobilie. Die im Jahr 2020 und 2021 vorgenommenen Sanierungen bieten zukünftigen Eigentümern die Sicherheit nachhaltiger Investitionen in Gebäudesubstanz und Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein weiteres Plus ist die installierte Photovoltaikanlage, deren Laufzeit bis 2031 reicht und für eine attraktive Reduzierung laufender Energiekosten beiträgt. Zudem erhalten Sie eine monatliche Vergütung in Höhe von ca. 900,00 Euro.

Zum Haus gehören vier Garagenstellplätze sowie ein weitläufiger Hofbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Spielfläche, zum Abstellen von Zweirädern oder für gesellige Zusammenkünfte.

Das Mehrfamilienhaus erzielt aktuell monatliche Mieteinnahmen von 2.400,00 €, was jährliche Einnahmen von 39.600,00 € (inklusive Vergütung der PV) entspricht. Der Kaufpreis beträgt 1.493,15 € je m² Wohnfläche, was bei diesem Objekt einem x-fachen Faktor von 13,76 Jahren entspricht. Im Nebengebäude bietet eine Fläche von rund 250 m² weitere Möglichkeiten. Zum einen für zusätzlichen Stauraum bzw. Einnahmen über

eine Vermietung dieser Räumlichkeiten zu generieren.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, den umfangreich durchgeführten Modernisierungen, den attraktiven Vermietungsmöglichkeiten und einer nachhaltigen technischen Ausstattung bietet dieses Haus ein überzeugendes Gesamtpaket. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1974
+ Sanierungen 2021 und 2020: Dachdämmung innen, teilweise dreifach verglaste Fenster, teilweise Böden in EG und OG Wohnung erneuert (hochwertiger Vinylboden)
+ inklusive Photovoltaikanlage (Laufzeit bis 2031 - mtl. Vergütung aktuell ca. 900,00 €)
+ drei Wohneinheiten (insgesamt ca. 365 m² Wohnfläche)
+ 1. Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 100 m²
+ 2. Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 75 m²
+ 3. Maisonette-Wohnung im OG und DG mit ca. 190 m²
+ 4 Garagenstellplätze
+ Kaufpreis pro m²: 1.493,15 €
+ X-fache Faktor: 13,76 Jahre
+ mtl. Einnahmen aktuell: ca. 3.300,00 €
+ jährliche Einnahmen aktuell: ca. 39.600,00 €
+ EG-Wohnung mit Terrasse
+ großer Hofbereich
+ großzügiges Nebengebäude, die zusätzlich Mieteinnahmen generieren können
+ inklusive Einbauküchen in allen Wohnungen

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wechingen liegt relativ zentral im - durch einen Meteoriteneinschlag geformten - Ries, dem nördlichen Teil des Donau-Ries-Kreises im Regierungsbezirks Schwaben und ist mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 1.426 eine der mittelgroßen Mitgliedsgemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Ries. Die Einwohner verteilen sich auf die Ortsteile Wechingen mit 651 Einwohnern, Holzkirchen mit 326 Einwohnern und Fessenheim mit 449 Einwohnern.

Der beschauliche Ort Fessenheim ist nur ca. 3 km von Wechingen entfernt. In Fessenheim selbst finden Sie einen Kinderspielplatz, einen Kfz-Meisterbetrieb mit Reparaturwerkstätte, eine Getränkehandlung, eine Bankfiliale, ein Nagelstudio und einige Handwerksbetriebe. Außerdem können Sie für sich und Ihre Familie unbehandeltes Gemüse direkt vom Erzeuger beziehen. Nur wenige Gehminuten entfernt, finden Sie in Alerheim einen Biergarten. Am Ortsrand von Fessenheim fliest die Wörnitz entlang. Aufgrund dessen befindet sich die Immobilie im Hochwassergebiet.

Wechingen verfügt über einen Kindergarten, Gaststätten, eine schulvorbereitende Einrichtung, einen Bäcker, mehrere Kirchen und diverse Vereine für die Freizeitgestaltung sowie über eine gute Verkehrsanbindung nach Nördlingen ca. 10 km, Wemding ca. 8 km, Oettingen ca. 10 km und Harburg ca. 12 km.

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

GELDWÄSCHE
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim – Wechingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com