

Verkäufer

Renate u. Achim Haupter



ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER IM PAKETVERKAUF

Langfristig vermietete Kapitalanlage mit
Entwicklungspotenzial
- Engstingen, Bergstraße

✉ adinahaupter@googlemail.com

☎ 0176 4046 7060



Objektübersicht

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende Mehrfamilienhäuser in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Engstingen. Die Objekte werden ausschließlich im Paket veräußert und eignen sich ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Strategie. Beide Häuser sind vollständig vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Durch gezielte Modernisierungen bei Mieterwechseln besteht weiteres Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

Lage

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer sehr ruhigen Sackgasse mit Wendepflaster im Wohngebiet Sonnenhalde in Engstingen. Ein Spielplatz sowie ein Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Umgebung. Die Lage überzeugt durch hohe Wohnqualität, Ruhe und nachhaltige Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Kapitalanlage.

Objektdaten

- **2 Mehrfamilienhäuser (Paketverkauf)**
- **Baujahr: 1963**
- **Grundstücksgröße: ca. 1450m²**
- **Wohneinheiten gesamt: 6**
 - **Haus 1: 4 Wohneinheiten à 63m²**
 - **Haus 2: 2 Wohneinheiten à 68m²**



Vermietung & Ertragssituation

- Alle Wohneinheiten sind vollständig vermietet. (Langjährige Mietverhältnisse)
- Monatliche Kaltmiete gesamt: ca. 2.600€
- Bisher keine regelmäßigen Mietanpassungen
- Mietsteigerungspotenzial vorhanden (bereits umgesetzt nach Renovierung bei Mieterwechsel)
- Die aktuelle Vermietung bietet eine solide Ertragsbasis mit zusätzlichem Entwicklungsspielraum

Besonderheiten der Immobilie

- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sowie Gartenanteil
- Eigener Kellerraum und Dachbodennutzung je Wohneinheit
- Separate Zähler für alle Wohnungen
- Gemeinschaftlicher Waschraum pro Haus
- 2 Garagen sowie 2 Außenstellplätze

Zustand & Modernisierungsstand

- Fenster: neu
- Dach: Haus 1: renovierungsbedürftig; Haus 2: ca. 25 Jahre alt, isoliert
- Fassade: renovierungsbedürftig
- Wohnungen: teilweise renoviert
- Leitungen: ordnungsgemäßer Zustand
- Heizung: 2 x Ölzentralheizung

Die Objekte befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand mit kalkulierbarem Modernisierungsbedarf und entsprechender Wertentwicklungsperspektive.



Kaufpreis für beide Häuser: 925.000 €

Basiert auf vorliegenden Online-Bewertungen, Maklerschätzungen, der aktuellen Mietsituation sowie dem vorhandenen Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

Geplanter Verkaufszeitraum: 2026.




Bis dahin weiterhin vollständig vermietet und ertragsicher.



Kontakt

Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen zur Verfügung.

Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger Abstimmung und Vorlage einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.

- | | |
|--|--|
|  Adresse | Bergstraße 30+32, 72829 Engstingen |
|  Email | adinahaupter@googlemail.com |
|  Telefon | 0176 4046 7060 |