

Geflegte - 2-Zimmerwohnung - als Anlageobjekt bei Mulfingen!

Provisionsfrei! Von Privat!

Ab Juli 2024!

Objekt-Nr.: 6



Adresse:

74673 Mulfingen

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Anbieter:

Herr Markus Becker

e.-mail: becker.markus@gmx.com

Objektdetails:

146.000.- €

Kaufpreis

2

Zimmer

73 m²

Wohnfläche ca.

1

Balkon

Balkon / Terrasse

Gartenmitbenutzung

Einbauküche

Keller

Provisionsfrei für Kaufende!

Wohnungstyp:

Dachgeschosswohn.

Zimmer:

2

Etage:

3 von 3 (DGL)

Schlafzimmer:

1

Wohnfläche ca.: m²

73,0

Badezimmer:

1

Bezugsfrei ab:

Derzeit Vermietet!
(Anlagenobjekt)

Anzahl Stellplatz:

1

Kosten:

Kaufpreis:

146.000.- €

Provision für Käufer:

Nein

Bausubstanz & Energieausweis:

Baujahr:

1974

Wesentl. Energieträger:

Öl, Strom

Letzte Sanierung:

2015 - 2017

Energieausweis:

liegt vor

Objektzustand:

Gepflegt

Energieausweistyp:

Verbrauchsausweis

Heizungsart:

Öl-Heizung (2015)

Baujahr / Energieausweis:

1974

Objektbeschreibung:

Die **73,0 m²** große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien in einem Ortsteil von Mulfingen.

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, ist diese Ideal für Kapitalanleger. Selbstverständlich kann die zum Verkauf stehende Wohnung auch zur Eigennutzung erworben werden.

Aufgrund eines durchdachten Grundrisses eignet sich diese Wohnung perfekt für Singles, Paare, kleine Familien oder auch als kleine Wohngemeinschaft für beispielsweise für Studenten oder Senioren.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur. Von hier aus erreicht man alle weitere Räume, wie die Küche mit neuer EBK, das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, sowie das 2015 renovierte Bad mit WC. Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer führt jeweils eine Tür direkt auf den Balkon.

Die Wohnung verfügt über einen Gemeinschaftsgarten mit einer Sitzgruppe, sodass man im Sommer neben Balkon auch die Zeit im Garten genießen kann. Darüber hinaus gehören zur Wohnung ein Pkw-Stellplatz und ein Kellerraum.

Zwischen 2015 und 2017 wurden sämtliche Wohnungen innerhalb dieses Gebäudes neu, saniert, renoviert und umgebaut. Neben der Integration einer neuen VIESSMANN Öl-Heizungsanlage, wurden bei diesen Sanierungsmaßnahmen auch zum Teil die Fenster und Türen ausgetauscht, die Bäder bzw. WCs neugestaltet und gefliest. Sämtliche Räume wurden anschließend mit einem Laminatboden versehen. Alle Wohnungen besitzen eine neue bzw. neuwertige moderne Einbauküche. Darüber hinaus wurden sämtliche Wasserleitungen neu verlegt und in diese erstmalig mit Wasserzählern in den einzelnen Wohnungen (Bädern) versehen. Aufgrund der genannten Renovierungs- & Sanierungsmaßnahmen gelten die Wohnungen heute als modernisiert. Jedoch nur der Außenbereich weist heute ein überschaubarer Renovierungsrückstand auf.

Ein Highlight liegt darin, dass derzeit noch **weitere 2-Zimmer**wohnungen im gleichen 6 Mehrfamilienhaus zum Verkauf stehen und zusätzlich, z.B. als weitere Kapitalanlage, erworben werden können.

Lage:

Die kleine Gemeinde Mulfingen befindet sich im Norden von Baden-Württemberg, idyllisch gelegen im schönen Jagsttal. Die ländliche Lage vor Ort bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten in der Natur wie Wandern, Radfahren oder Spazierengehen.

Etwa 12 km entfernt liegt die hohenlohische Kreisstadt Künzelsau mit ca. 15.600 Einwohner. Das Hohenloher Land ist eine charakteristische Mischung aus ländlichen Ambiente und zugleich mit einer sehr guten Infrastruktur. Zum Beispiel gibt es in Mulfingen sowie auch in Künzelsau Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. In Künzelsau sowie auch im nahen Umkreis findet man viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und vielfältige Freizeitangeboten, wie z.B. Sportvereine, Kinos, Frei- & Flussbäder, Hallen- & Thermalbäder, viele kulturelle Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die Museen von der Firma Würth.

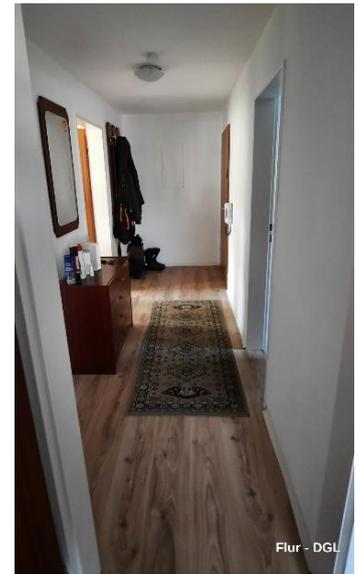
Darüber hinaus wurde 2022 der Stadt Künzelsau der Zusatz Hochschulstadt verliehen. Aufgrund der hohen Dichte von "Weltmarktführern" ist der Hohenlohekreis, insbesondere die Kreisstadt Künzelsau, wirtschaftlich gesehen, ein stark wachsender und für viele Arbeitnehmer ein sehr interessanter Standort.

Die Bundesstraßen B19 und B290, sowie die Autobahn A6 sind sehr nahegelegenen. Auch die Bahn- und insbesondere die Busverbindungen im ländlichen Verkehrsnetz, bieten viele Möglichkeiten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach Bad Mergentheim, Öhringen, Schwäbisch Hall oder nach Heilbronn, sowie in die umliegenden Ortschaften und Gemeinden zu gelangen.

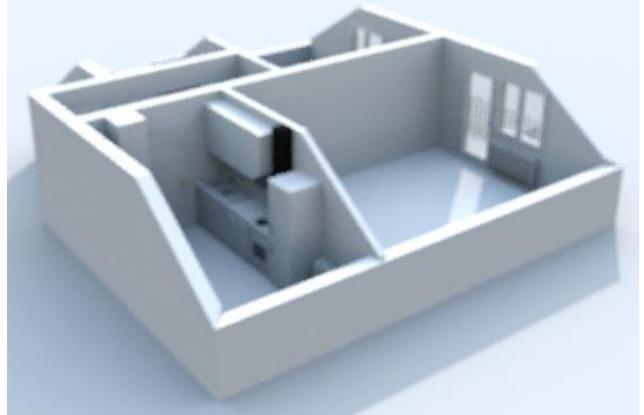
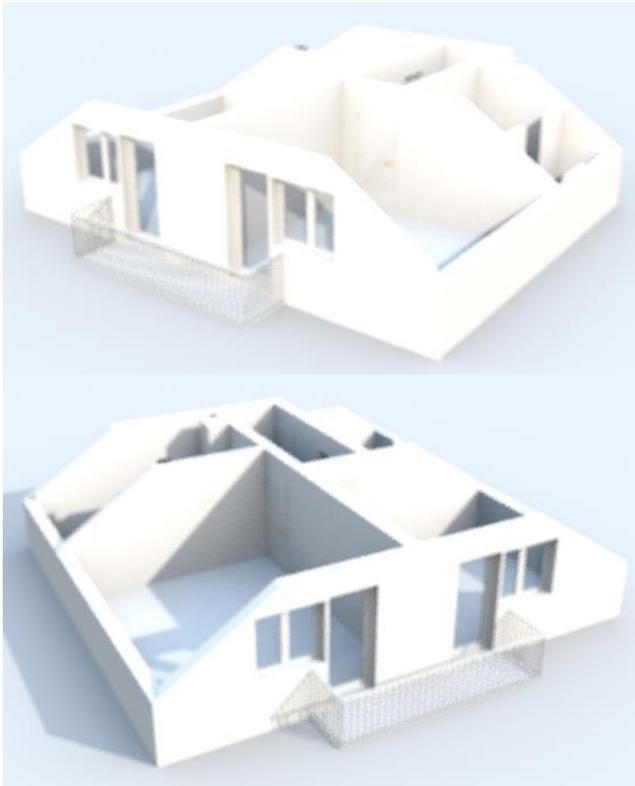
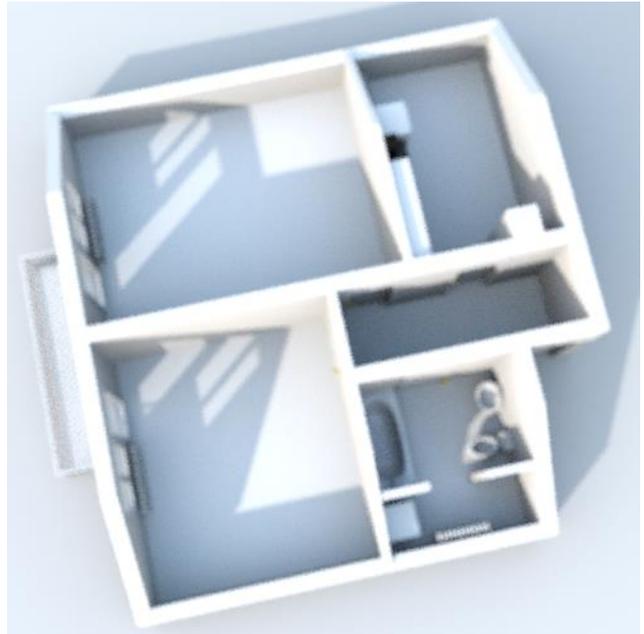
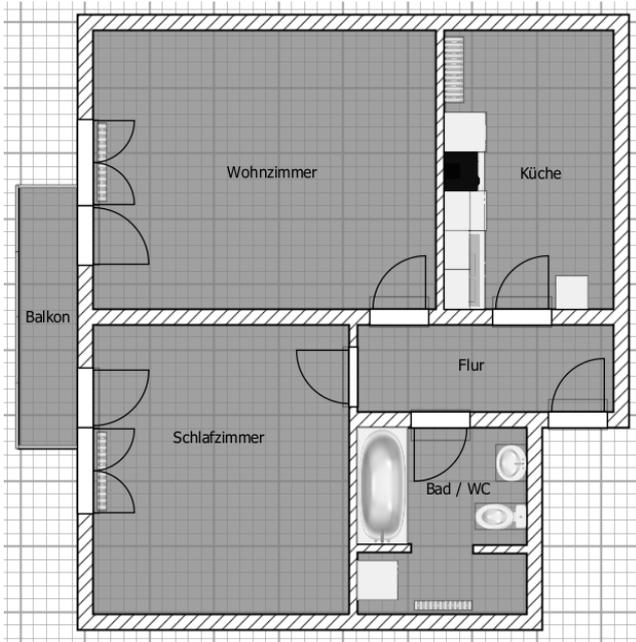
Bilder:



Bilder:



Grundrisse:



Mieteinnahmen und Nebenkosten:

Aktuelle Miete & NK. der Wohnung:

Miete (Kalt) Aktuell: **450,00 €**

-Einbauküche (Miete) *In der Kaltmiete enthalten!*
-Pkw-Stellplatz *In der Kaltmiete enthalten!*

Ø-Nebenkosten Aktuell: **220,00 €**

-Sämtliche Nebenkosten *In den Nebenkosten enthalten!*
-Heizung & Heizöl *In den Nebenkosten enthalten!*
-SAT- & TV - Nutzung *In den Nebenkosten enthalten!*
-Hausmeister *In den Nebenkosten enthalten!*

Miete (Warm) Aktuell: **670,00 €**

Mietspiegel:

Mietpreisentwicklung in Muldingen:

2024	€ 12,20.-/m ² (*)
2023	€ 11,57.-/m ² (*)
2022	€ 9,49.-/m ² (*)
2021	€ 6,98.-/m ² (*)

(*)= Ø-Durchschnittliche Kaltmiete in Muldingen

Mietpreise nach Wohnfläche (m²) 2024:

60 m ²	€ 12,20.-/m ² (*)
100 m ²	€ 11,12.-/m ² (*)

(*)= Ø-Durchschnittliche Kaltmiete in Muldingen

Quelle:

Mietspiegel Muldingen (Baden-Württemberg) 2023: Aktuelle Mietpreise (wohnungsboerse.net)

Mögliche Miete (Kalt) ab 2024:

Wohnfläche (m ²):		Ø-Miete pro m ² :	Miete (Kalt) 2024:	
73,0	x	7,40 €	540,20 €	Bei "Aktueller" Vermietung!
73,0	x	12,20 €	890,60 €	Bei "Neu" Vermietung!

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis der Immobilie: **146.000,00 €**

Eigenkapital: **25.000,00 €**

Nettodarlehensbetrag:

131.220,00 €

Nebenkosten:

Maklerprovision (3,57%): 0,00% - €
Notar- & Grundbuchk.: 2,00% 2.920,00 €
Grunderwerbsteuer: 5,00% 7.300,00 €

Gesamt Nebenkosten: **10.220,00 €**

Bank-Konditionen:

Sollzinsbindung in Jahren: 10 Jahre
Sollzinssatz (p.a.): 3,51%
Sollzins (monatlich): 0,29%
Anfänglicher Tilgungssatz: 2,00%

Berechnete monatliche Rate: **660,00 €**

Anzahl der Raten (Monate): 299

Laufzeit in Jahren: **25**