

## Provisionsfrei - Ruhig und zentral gelegene 3 Zi. Dachgeschosswohnung mit Gartennutzung in Gundelfingen



**Lage:**

**ruhig und zentral gelegen in Gundelfingen**

Die Wohnung befindet sich ruhig und zentral gelegen in Gundelfingen. Das Gymnasium befindet sich in der Straße und ist somit fußläufig entfernt erreichbar.

**Objektart:**

**Dachgeschosswohnung**

**Zimmer:**

**3**

**Wohnfläche:**

**ca. 73 m<sup>2</sup> DIN (Grundfläche größer)**

**Geschoss:**

**Dachgeschoss (2.Obergeschoss von 2)**

**Baujahr:**

**1975**

<b>Aufzug:</b>	<b>nein</b>
<b>Balkon:</b>	<b>nein, aber große Gartennutzung</b>
<b>Bad:</b>	<b>mit Badewanne, WC, Waschbecken</b>
<b>Bodenbeläge:</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Einbauküche:</b>	<b>ja</b>
<b>Keller:</b>	<b>ja</b>
<b>Stellplatz:</b>	<b>1 Tiefgaragenplatz (ebenerdig)</b>
<b>Besonderheiten:</b>	<b>- ruhig und zentral - gute Infrastruktur z.B. Gymnasium in der Straße</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>nur 247,- € pro Monat inkl. TG</b> (inkl. umlagefähiger Nebenkosten, welche vom Mieter bezahlt werden wie Heizung, Warmwasser, Wasser, etc. sowie inkl. nichtumlagefähiger Nebenkosten welche vom Eigentümer zu tragen sind wie Hausverwaltung, Rücklagen, .....)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>Euro 298.000,- zzgl. € 15.000,- Tiefgarage</b>
<b>Provision:</b>	<b>nein</b> Diese Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Tobias Kessler**

**Telefon: 0761-211 97 79**

**Email: tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkennntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss = 2. Obergeschoss von 2 in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Leider verfügt die Wohnung über keinen Balkon. Der großzügige Garten kann aber genutzt werden.

Da die unteren Wohnungen über einen Balkon verfügen, wurde der große Garten oft nur von den Mietern im Dachgeschoss genutzt. Rechtlich ist es aber eine Gemeinschaftsfläche.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, eine Abstellkammer, die Küche mit Einbauküche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, das Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Zur Wohnung gehören ein Keller sowie ein Garagenplatz. Der Garagenplatz ist ebenerdig zu befahren.

Von der Garage gelangt man direkt ins Treppenhaus.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Waschkeller sowie ein Fahrradraum.

Der Zuschnitt der Wohnung wäre auch ideal für eine WG-Vermietung.

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2027 vermietet. Die Mieter befinden sich aktuell auf Wohnungssuche.

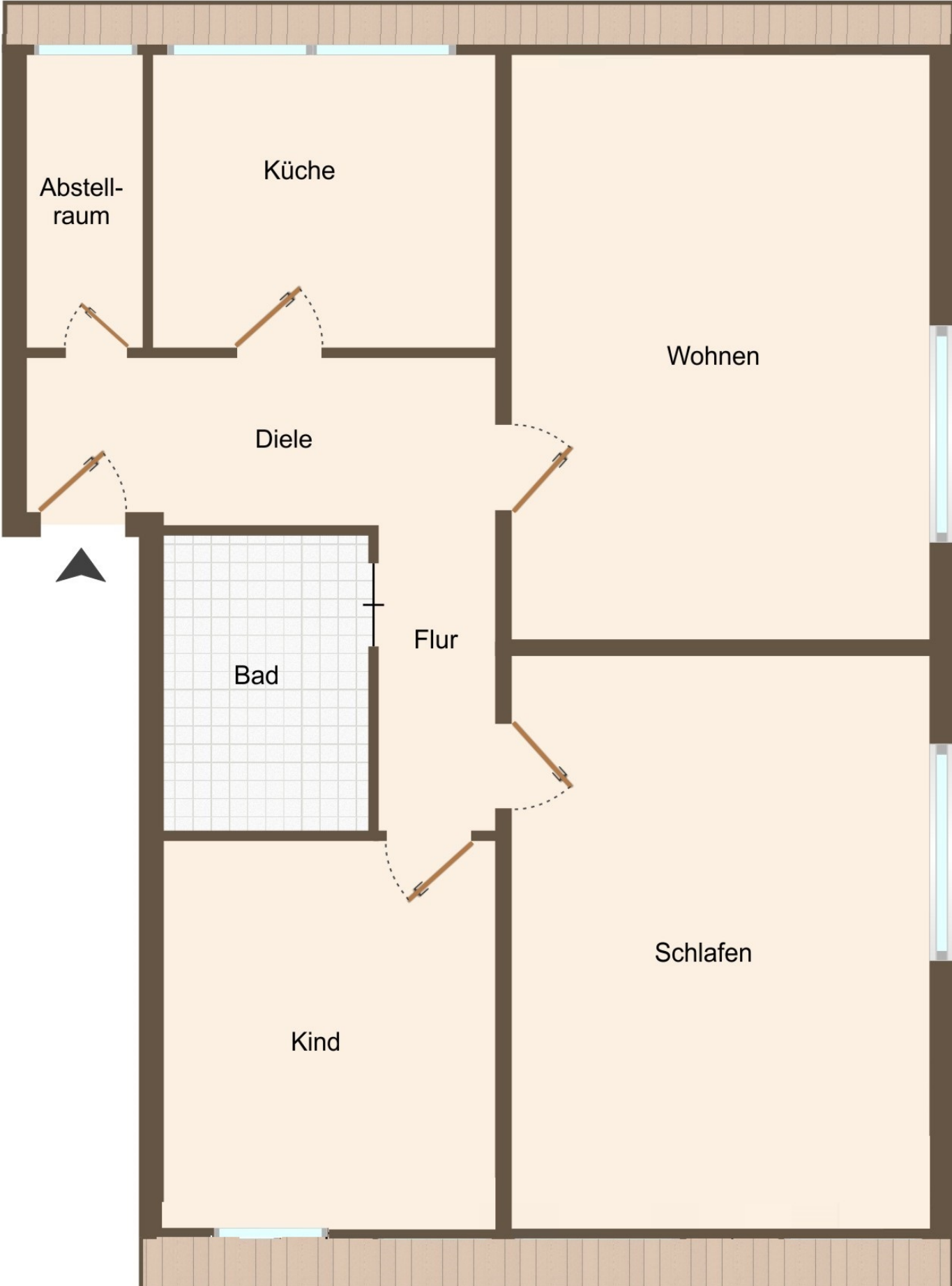
Sofern der Käufer ein Kapitalanleger wäre, würden die Mieter ggf. auch weiterhin mieten.

Die Mieter bezahlen aktuell 800,- €/ kalt pro Monat zzgl. 50,- € Garage = 850,- € kalt pro Monat = 10.200,- €/kalt pro Jahr.

Um die Privatsphäre der netten Mieter zu wahren, haben wir keine weiteren Innenfotos veröffentlicht. Die vorhandenen Fotos sind ältere Archivbilder.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis.

# Grundriss



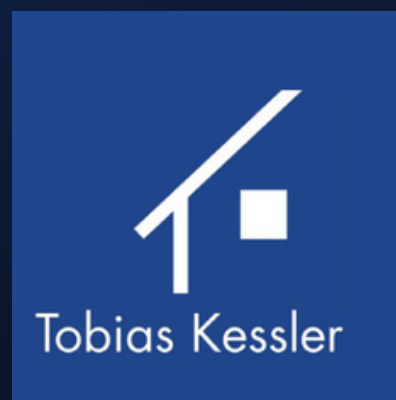
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**



# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice. Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**

