

WOHLFÜHLEN IN SALACH - GEMÜTLICHE 2,5-ZIMMER-WOHNUNG

Objekt: 39 | Hauffstr. 22 | 73084 Salach | 150.000,00 €

IMMO4FUTURE

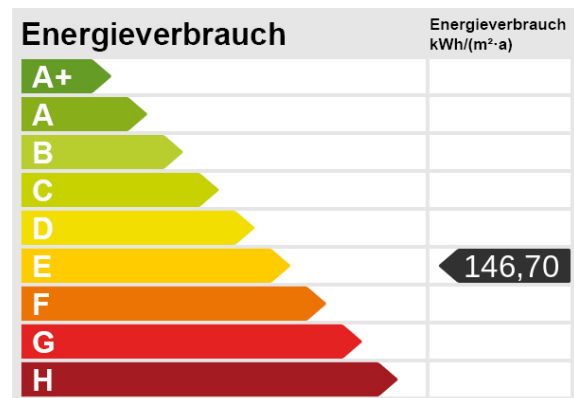
2,5-ZIMMER-WOHNUNG
IN SALACH

WWW.IMMO4FUTURE.DE



Daten

ImmoNr	39
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Hauffstr.
Hausnummer	22
PLZ	73084
Ort	Salach
Etage	3. OG
Kaufpreis	150.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	410,00 €
Vermietet	Ja



Daten

Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	146,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	29.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 74m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und wurde im Jahr 1971 gebaut. Derzeit werden die Fassade, die Balkone, die kompletten Fenster und die Rollläden des Gebäudes saniert. Die Sanierungen werden voraussichtlich im Juni fertiggestellt. Durch die laufenden Sanierungen, wird die Energieeffizienz des Hauses verbessert, wodurch Sie bei den Heizkosten wieder einsparen können. Auch die Restnutzungsdauer der Immobilie wird durch die Sanierungen gesteigert. Für die aktuellen Sanierungen wurde bei der KfW-Bank ein Darlehen abgeschlossen. Dieses wird voraussichtlich in den nächsten 8-10 Jahren zurückbezahlt. Die angesparten Rücklagen für die Balkonsanierungen liegen bei 480.000€. Unabhängig hiervon hat das Haus in 2022 Rücklagen i.H.v. 125.000€ angespart.

Im Wohn- und Schlafzimmer sind hochwertige Fliesen verlegt und das Bad und die Küche sind mit kleinen Mosaikfliesen versehen.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie geradeaus direkt in das helle Tageslichtbadezimmer, das mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Neben dem Badezimmer befindet sich die Küche. Diese verfügt über eine Einbauküche, die im Preis mit inbegriffen ist. Weiter dem Flur entlang folgt das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem gemütlichen Balkon mit ca. 18m². Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag, den Abend ausklingen lassen. Neben dem Wohnzimmer befinden sich noch zwei weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder ganz nach Ihren eigenen Wünschen genutzt werden können.

Ausstattung Beschreibung

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Durch den Stellplatz vor dem Haus bleibt Ihnen die Parkplatzsuche erspart.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist derzeit sicher vermietet und eignet sich daher auch für Kapitalanleger. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 570,00€ monatlich. Nach Angaben des Mietspiegels ist eine Mieterhöhung auf 700,00€ möglich.

Im angegebenen Hausgeld von 410,00€ sind Nebenkosten von insgesamt 180,00€ enthalten. Das Hausgeld wird sich nach dem Abschluss der Sanierungen nicht erhöhen.

Vor Übergabe der Wohnung wird der aktuelle Eigentümer alle Wände neu streichen und die Löcher in der Wand beseitigen.

Der hilfsbereite Hausmeister wohnt direkt nebenan und kann Ihnen bei kleineren Reparaturen behilflich sein.

Lage

Direkt im Haus befindet sich ein Restaurant und eine Billardbar. Auch der Supermarkt ist mit einer Entfernung von ca. 750m schnell zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt mit einer Entfernung von ca. 80m direkt vor Ihrer Haustür. Auch der Bahnhof ist nur ca. 700m von der Wohnung entfernt. Von hier aus erreichen Sie auch die umliegenden Städte und Gemeinden hervorragend ohne Auto.

Salach ist eine Gemeinde im Landkreis Göppingen und liegt mittig zwischen Stuttgart und Ulm. Hier sind etwa 8.500 Einwohner zu Hause. Die Gemeinde grenzt nördlich an Ottenbach, östlich an Donzdorf, südlich an Süßen und westlich an Eislingen an. Im Ort selber gibt es ein Freibad, verschiedene Restaurants und viele Möglichkeiten zum Fahrrad fahren und Wandern. In Salach und Umgebung gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten. Dort kommt auch ein schwäbischer Geldbeutel auf seine Kosten. Salach liegt mittig zwischen Stuttgart und Ulm. Beide Städte sind etwa 50min entfernt und eignen sich hervorragend zum Shoppen.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Bad



Küche



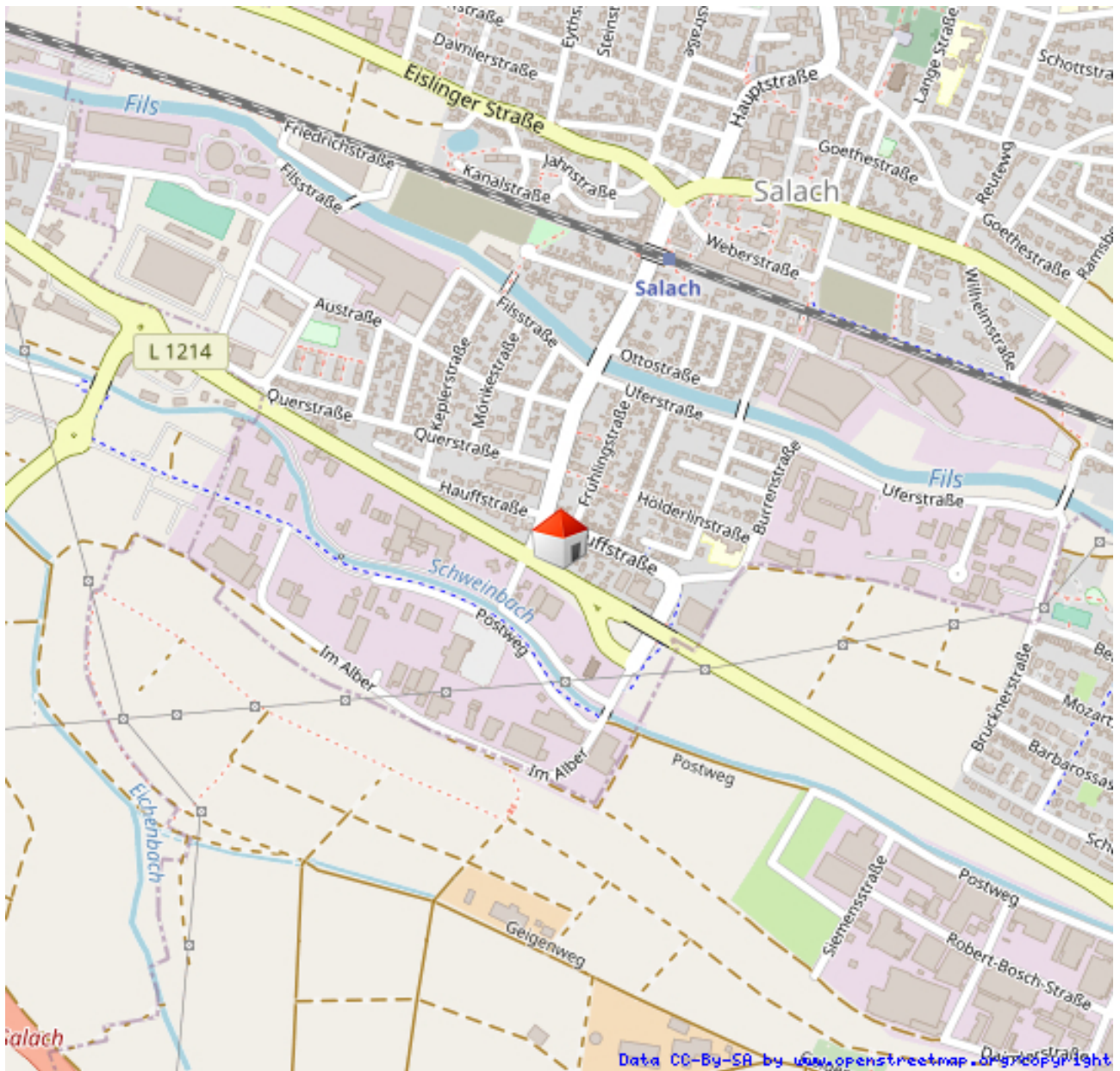
Luftbild



Luftbild

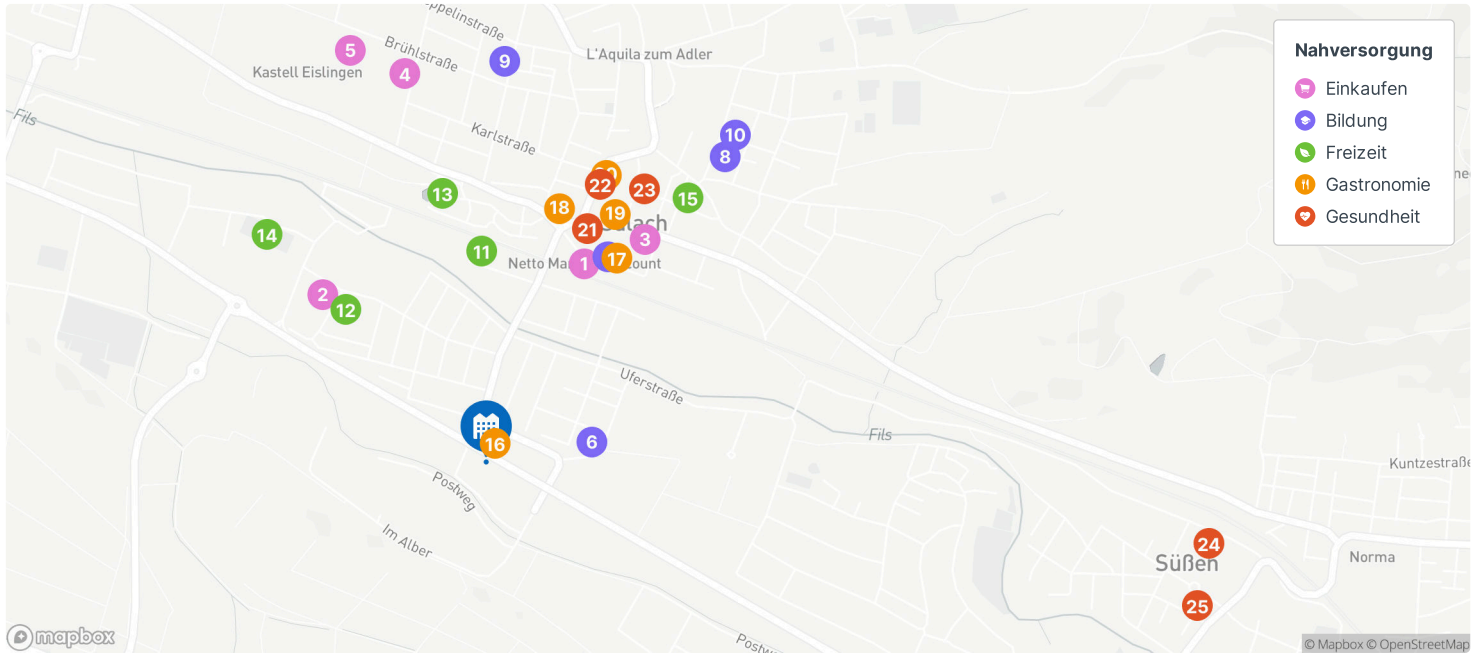


3D-Grundriss



Lageplan

Nahversorgung



4.2 Einkaufen

1	Netto-Markt	494 m
2	Lidl	543 m
3	NKD	634 m
4	Aldi	933 m
5	EDEKA	1 km

3.1 Bildung

6	Kath. Kindergarten St. Elisa...	269 m
7	Oberberg-Schule Privates s...	543 m
8	Katholischer Kindergarten ...	926 m
9	Ev. Kinderhaus Sonnenblume	942 m
10	Kinderhaus Kleine Welt	985 m

2.1 Freizeit

11	Oskar-Moritz-Park	460 m
12	Spielplatz	474 m
13	Spielplatz	616 m
14	Sport	750 m
15	Spielplatz	786 m

4.0 Gastronomie

16	Havanna	35 m
17	Glashaus	552 m
18	K & K Gasthaus	590 m
19	Mayer's Café	642 m
20	Tweety	718 m

3.3 Gesundheit

21	Staufen-Apotheke	576 m
22	Burg-Apotheke	692 m
23	Zahnarztpraxis Dr.M.Porsch...	737 m
24	Praxis Dres. Horn	1.9 km
25	Tiefenpsychologie Krähen...	1.9 km

Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank



Wir helfen Ihnen gerne weiter

Kontaktieren Sie uns

Immo4future GmbH



Max-Planck-Str. 4
78052 Villingen-Schwenningen



www.immo4future.de
info@immo4future.de



+49 7720 4623606
+49 173 4543811

