SOLIDE KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL: VERMIETETES 4-FAMILIENHAUS

Objekt: 229 | Erlewinstr. 1 | 78078 Niedereschach | 749.000,00 €

Daten

ImmoNr	229
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 270 m^2
Anzahl Zimmer	10,5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Straße	Erlewinstr.
Hausnummer	1
PLZ	78078
Ort	Niedereschach
Kaufpreis	749.000,00 €
Außen-Provision	4,76%
Vermietet	Ja
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 mit vier Wohneinheiten präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 812 m^2. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bauqualität sowie stabile und langfristige Vermietungen aus – ein besonders interessantes Angebot für Kapitalanleger oder als Wohnlösung für mehrere Generationen.
Die Gesamtwohnfläche von rund 270 m^2 verteilt sich auf vier Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrissen und Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befindet sich eine etwa 62 m^2 große Wohnung mit zwei Zimmern, Tageslichtbad, Einbauküche und einer Terrasse mit Zugang zum Garten. Ein Abstellraum sowie ein direkter Zugang von der Garage in die Wohnung runden das Angebot ab – ideal für Paare oder Singles mit Platzbedarf. Die monatliche Kaltmiete beträgt 600 €. Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. Die erste ist etwa 100 m^2 groß, verfügt über 3,5 Zimmer, einen großzügigen Balkon, ein Tageslichtbad, eine Einbauküche und ebenfalls einen direkten Zugang zur Garage. Die Kaltmiete liegt hier bei 900 € pro Monat. Die zweite Wohnung auf dieser Etage umfasst rund 18 m^2, bietet zwei kompakte Zimmer mit Balkon und Einbauküche – eine ideale Lösung für Studenten oder Pendler. Die monatliche Kaltmiete beträgt 350 €. Das Obergeschoss beherbergt eine helle und gemütliche Wohnung mit etwa 90 m^2 Wohnfläche. Diese Einheit besteht aus drei Zimmern, einem Balkon und einer Einbauküche. Die Kaltmiete beläuft sich auf 800 € monatlich.

Ausstattung Beschreibung

Zur Ausstattung zählen zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang zu den Wohnungen im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Die Erdgeschosswohnung profitiert von einer eigenen Terrasse und einem Gartenanteil, während die oberen Wohnungen großzügige Balkone bieten. Das Haus befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit soliden Mieteinnahmen. Die aktuelle monatliche Kaltmiete aller Einheiten beträgt insgesamt 2.650 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 31.800 € entspricht – eine attraktive Grundlage für ein renditestarkes Investment.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint langfristige Wirtschaftlichkeit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und wertstabiler Bauqualität in ruhiger und angenehmer Wohnlage. Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder Familien mit generationsübergreifendem Wohnkonzept.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung. Gaszentralheizung.

Lage

Die Gemeinde Niedereschach liegt malerisch im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg und bietet eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Mit rund 6.000 Einwohnern ist Niedereschach eine lebendige, familienfreundliche Gemeinde mit hohem Wohn- und Freizeitwert.
Geografisch günstig gelegen zwischen Villingen-Schwenningen und Rottweil, erreichen Sie beide Städte in weniger als 20 Minuten mit dem Auto. Die Autobahn A81 sowie die Bundesstraße B27 bieten eine schnelle Verbindung Richtung Stuttgart, Singen und zur Schweizer Grenze – ideal für Berufspendler und Grenzgänger.
Niedereschach überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule, ärztliche Versorgung und verschiedene gastronomische Angebote sind direkt vor Ort. Weiterführende Schulen sowie zahlreiche Arbeitgeber befinden sich im nahen Umkreis.
Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Wanderwegen macht Niedereschach zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Sie von einem regen Vereinsleben und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – von Sportvereinen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Niedereschach vereint ländliche Idylle mit moderner Lebensqualität und einer starken Anbindung – eine lebenswerte Gemeinde mit Zukunftsperspektive.

Außenansicht

Außenansicht

Außenansicht

Stellplätze & Garage

Garage

Wohn- und Esszimmer UG

Wohn- und Esszimmer UG

Küche UG

Bad UG

Schlafzimmer UG

Garten

Garten

Garten

Küche & Esszimmer EG links

Küche & Esszimmer EG links

Schlafzimmer EG links

Bad EG links

Balkon EG links

Wohnzimmer EG rechts

Wohnzimmer EG rechts

Schlafzimmer EG rechts

Bad EG rechts

Küche EG rechts

Balkon EG rechts

Küche OG

Wohn- und Esszimmer OG

Wohn- und Esszimmer OG

Bad OG

Kinderzimmer OG

Zugang Schlafzimmer OG

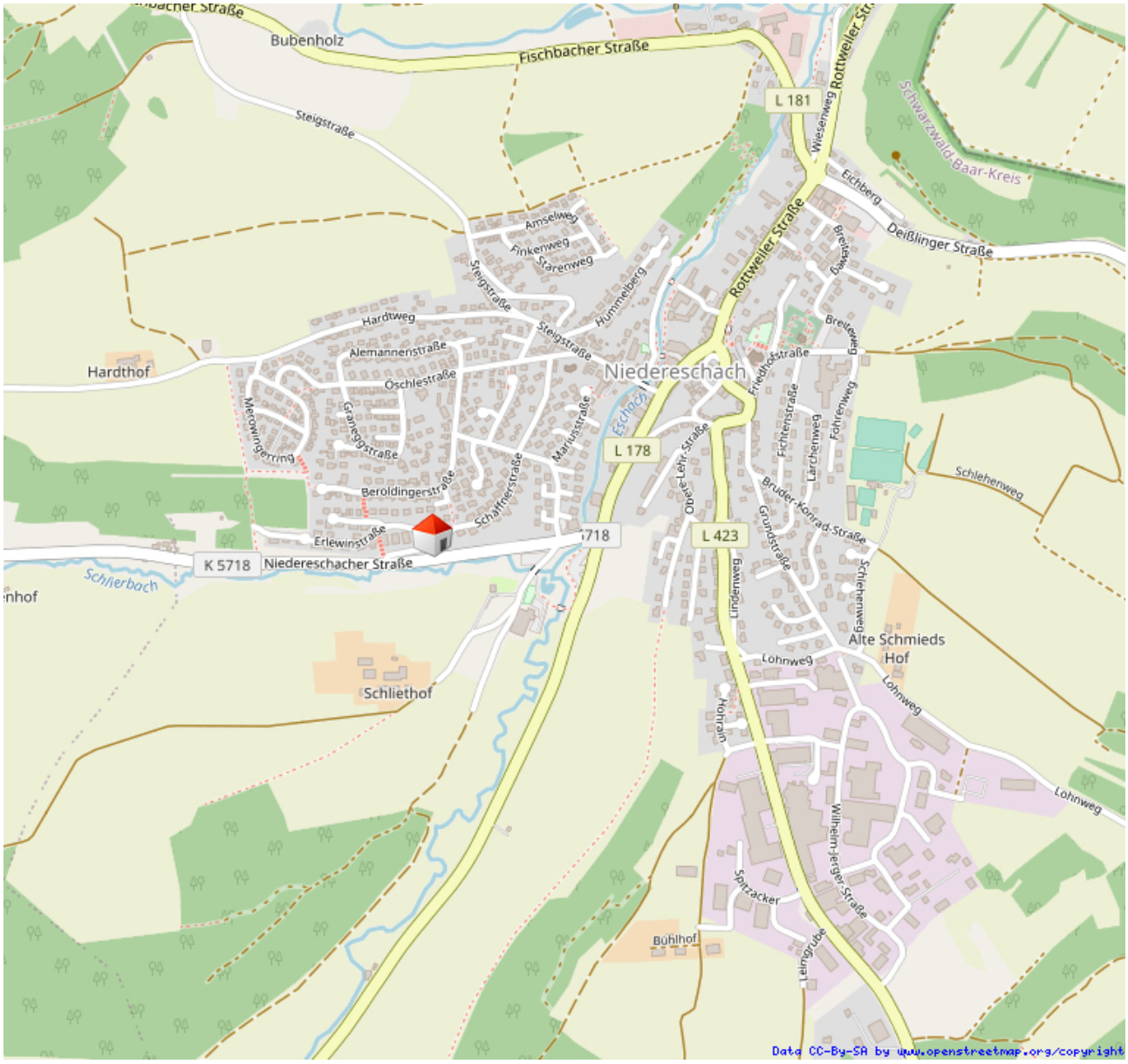
Schlafzimmer OG

Schlafzimmer OG

Balkon 1 OG

Balkon 2 OG

Luftbild


Bubenholz
Fischbacher Straße
Steigstraße
L 181
Rottweiler Straße
Wieserweg
Schwarzwald-Baar-Kreis
Eichberg
Deißlinger Straße
Amselweg
Finkenweg
Starenweg
Hummelberg
Hardtweg
Hardthof
Alemannenstraße
Öschlestraße
Niedereschach
Friedhofstraße
Eschach
L 178
Fichtenstraße
Lärchenweg
Föhrenweg
Schlehenweg
Merowingerring
Graneggstraße
Beroldingerstraße
Schaffnerstraße
Obere Lehr-Straße
Bruder-Konrad-Straße
Grundstraße
L 423
Erlewinstraße
K 5718
Niedereschacher Straße
Schlierbach
Lindenweg
Schlehenweg
Alte Schmieds Hof
Lohnweg
Hohrain
Schliethof
Wilhelm-Jaeger-Straße
Spitzäcker
Bühlhof
Leimgrube
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Lageplan

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

IMMO4FUTURE

Villingen-Schwenningen

Hauptniederlassung

Luisenstraße 10
78048 Villingen-Schwenningen

Konstanz

Niederlassung

Line-Eid-Straße 6
78467 Konstanz

Waldshut-Tiengen

Niederlassung

Hochsaler Str. 59
79774 Albbruck

+49 173 4543 811
+7721 91 66 917

Kontakt

info@immo4future.de
www.immo4future.de