

# VIELSEITIGES INVESTMENTPOTENZIAL - VIER WOHNHEIMEN IN EINEM GEPFLEGTEN MEHRFAMILIENHAUS

Objekt: 128 | Ehrenbergstr. 29 | 78532 Tuttlingen |  
469.000,00 €

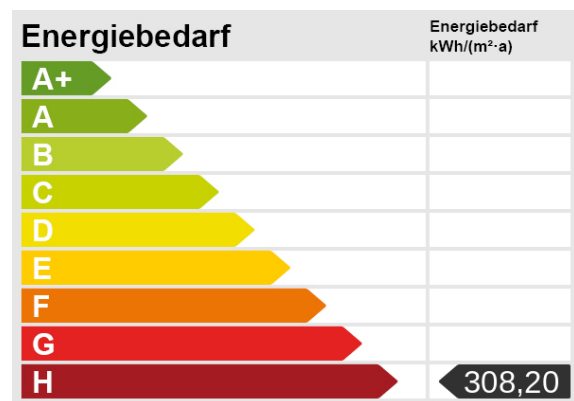


## Daten

ImmoNr	128
Etagenzahl	4
Wohnfläche	ca. 226 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 240 m <sup>2</sup>
Straße	Ehrenbergstr.
Hausnummer	29
PLZ	78532
Ort	Tuttlingen
Kaufpreis	469.000,00 €
Außen-Provision	2,98%
Vermietet	Ja

## Daten

Baujahr	1904
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	308,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	19.12.2033
gültig bis	
Baujahr lt.	1904
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	



## Beschreibung

Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit! Dieses reizvolle Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten offenbart nicht nur eine attraktive Renditeaussicht, sondern verspricht auch ein behagliches Wohnerlebnis. Das im Jahr 1904 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei die Fenster in 2001 erneuert wurden und dem Haus eine moderne Ästhetik verleihen. Der Boiler wurde 2004 installiert und gewährleistet eine zuverlässige Warmwasserversorgung für alle Einheiten.

Die Wohneinheiten setzen sich wie folgt zusammen: Im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss befinden sich drei baugleiche 2,5-Zimmer-Wohnungen. Jede dieser Einheiten bietet eine offene Küche mit Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Die intelligente Raumaufteilung schafft eine harmonische Wohnatmosphäre, die den Bedürfnissen moderner Lebensstile gerecht wird.

Das Highlight des Hauses ist zweifellos die 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss. Hier erstreckt sich eine offene Küche mit Essbereich, ein großes Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, und das Badezimmer mit Badewanne verspricht entspannende Stunden. Zwei Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine besondere Wohnqualität.

## Ausstattung Beschreibung

Im Erdgeschoss gibt es außerdem einen Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Entlang der Straße finden Sie ausreichend Parkmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Aktuell wird eine der Wohneinheiten vom Eigentümer selbst bewohnt, während die anderen drei Einheiten erfolgreich vermietet sind. Dies resultiert in einer monatlichen Mieteinnahme von insgesamt 2.350 € kalt, was diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Renditequelle macht.

Die Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

EG: 560€ kalt

1.OG: Wird derzeit vom ET bewohnt, hier sind 650€ kalt möglich

2. OG: 520€ kalt

DG: 620€ kalt

Insgesamt: 2.350€ kalt

## Lage

Willkommen in Tuttlingen, einer charmanten Stadt inmitten der malerischen Landschaft der Schwäbischen Alb.

Die Stadt Tuttlingen bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, exquisiten Restaurants und kulturellen Einrichtungen in der unmittelbaren Nähe der Innenstadt. Diese Annehmlichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen es den Bewohnern, das pulsierende Stadtleben zu genießen, ohne auf die Ruhe und Authentizität der umgebenden Natur verzichten zu müssen. Die Schwäbische Alb, die sich in unmittelbarer Nähe erstreckt, präsentiert sich als atemberaubende Kulisse für diese Gegend. Diejenigen, die die Natur lieben, finden hier zahlreiche Wander- und Radwege, die zu idyllischen Aussichtspunkten und versteckten Schätzen führen. Die Alb ist auch für ihre Höhlen und Schluchten bekannt, die Abenteuerlustige begeistern. Für Pendler bietet die Lage eine gute Anbindung an Verkehrswege. Die Autobahnen A81 und A98 sind leicht zu erreichen, was die Verbindung zu umliegenden Städten erleichtert. Gleichzeitig sorgt der nahe gelegene Bahnhof für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung genießen einen hervorragenden Ruf, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung.

Insgesamt präsentiert sich Tuttlingen als lebendige und vielseitige Gemeinschaft, die einen hohen Lebensstandard mit der Schönheit der Natur verbindet.



Außenansicht



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Bad EG





Schlafzimmer EG



Wohnzimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Küche 1.OG



Bad 1.0G



Schlafzimmer 1. 0G



Schlafzimmer 1. OG



Wohnzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG



Esszimmer 2.OG



Esszimmer 2.OG



Küche 2. OG



Bad 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG





Schlafzimmer 1 DG



Bad DG



Küche DG



Küche und Treppenaufgang DG



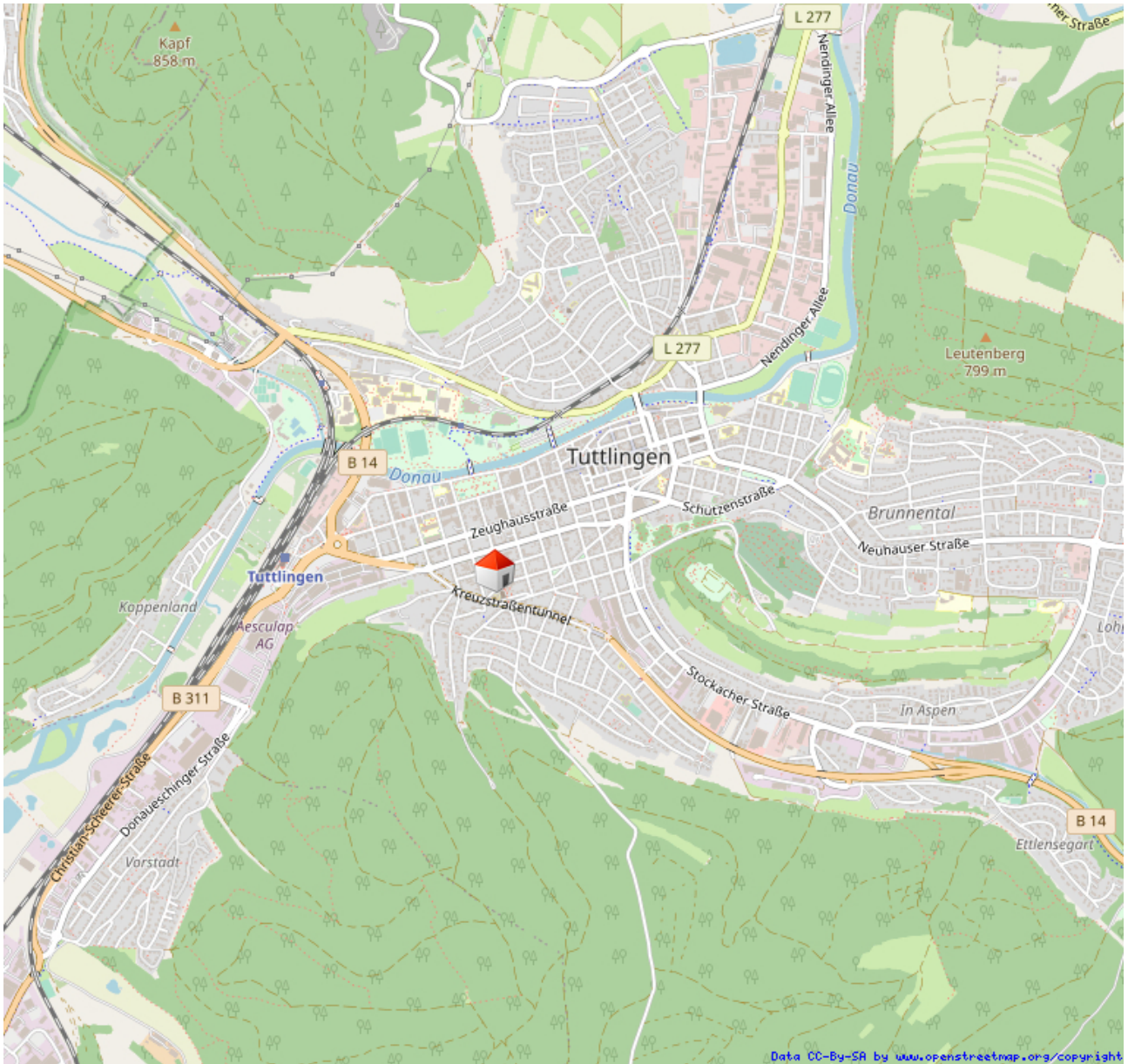
Aufgang zum Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 2 DG

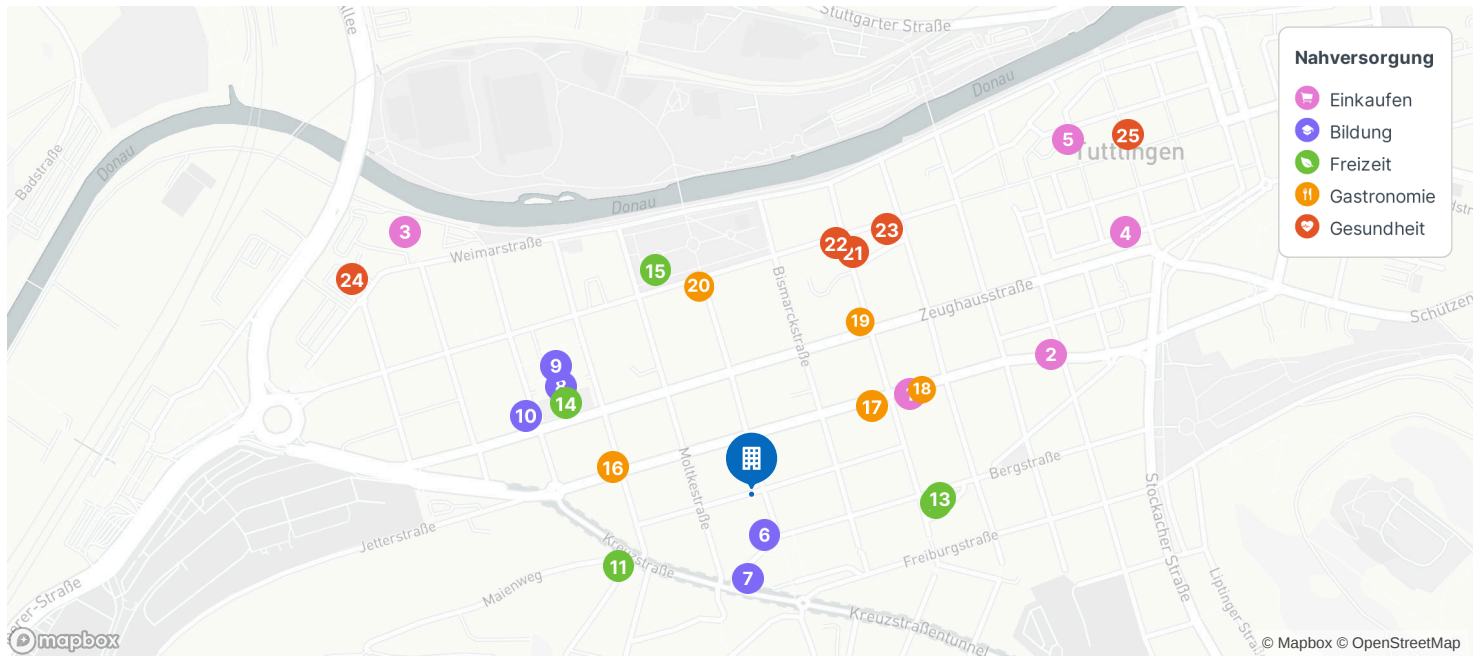


Waschraum



Lageplan

# Nahversorgung



## 4.5 Einkaufen

1	Aksa Supermarkt	274 m
2	Tafelladen Tuttingen	480 m
3	EDEKA Milkau	631 m
4	Reformhaus Eppler	663 m
5	Spitzentee	689 m

## 4.9 Bildung

6	Kindergarten Bergstraße	56 m
7	Kindergarten Maria Königin	116 m
8	Schule	319 m
9	Ludwig-Uhland-Realschule	340 m
10	Evangelischer Kindergarten...	346 m

## 3.6 Freizeit

11	Spielplatz	216 m
12	Park	267 m
13	Spielplatz	272 m
14	Sporthalle Ludwig-Uhland-R...	299 m
15	Sport	357 m

## 4.7 Gastronomie

16	Curryleaf	205 m
17	Weinstube Moschte	218 m
18	Adriatica	291 m
19	La Sirenetta	298 m
20	La Gondola	315 m

## 4.3 Gesundheit

21	Dr. med Hartmann von Witzl...	383 m
22	Löwen Apotheke	386 m
23	Hubertus Apotheke	433 m
24	Orthopädiepraxis Dr. Wacht...	658 m
25	Rathausapotheke	756 m

# 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



# KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)

[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

