



Mehrfamilienhaus in Magstadt

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus - Ideal für Kapitalanleger!



Objekt-Nr.: 44300110-076060
Baujahr: ca. 1961
Wohnfläche: ca. 339,10 m²
Grundstück: 709 m²
Heizung: Zentralheizung

Zimmer: 15,5
Käuferprovision: 4,76 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis: 950.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Vermittlung: Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt: Lilli Dornheim, Selbstständige Immobilienberaterin
König-Wilhelm-Platz 1, 71672 Marbach am Neckar

Telefon:
Mobil: 0173 8690590
Internet: www.deutsche-bank-immobilien.de/rem-s-murr-kreis
E-Mail: lilli.dornheim@db.com



OG Wohnbereich links



OG Küche links

Objektadresse:
71106 Magstadt

Objekt-Beschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus mit ca. 339,1 qm Wohnfläche befindet sich auf einem 709 qm Grundstück im nördlichen Industriegebiet von Magstadt und bietet Kapitalanlegern eine tolle Investitionsmöglichkeit.

Das Mehrfamilienhaus hat fünf Wohnung, wobei eine der Wohnungen von der Gewerbeinheit genutzt und entsprechend zum Büro und Besprechungsraum umgebaut wurde. Diese ist freistehend und kann wieder als 2-Zimmer-Wohnung vermietet werden. Diese Fläche ist als Wohnfläche ausgewiesen (es ist keine Nutzungsänderung auf Bürofläche erfolgt). Die Wohnungen DG rechts und EG rechts waren ursprünglich eine Maisonette-Wohnung und wurden im Zuge des Umbaus vom jetzigen Eigentümer auf 2 Wohnungen umgestaltet. Es liegt keine zusätzliche Genehmigung vor und kann bei Bedarf vom neuen Eigentümer eingeholt bzw. beantragt werden. (Alle Wohnräume als Wohnfläche ausgewiesen.)

Die drei 3,5-Zimmer-Wohnungen im EG links, OG links und OG rechts sowie die 3-Zimmer-Wohnung im UG links sind vermietet. Eine Mieteinnahmenübersicht erhalten Sie mit dem Exposé.

Im Untergeschoss liegen die zugehörigen Kellerräume, die separate gemeinsam genutzte Waschküche und der Heizraum.

Auf dem Grundstück befinden sich vier separat abschließbare genehmigte Garagen mit Stromzugang.

Es sind weitere fünf Parkplätze und eine Garage unter der EG-Wohnungsterrasse vorhanden. Es liegt keine zusätzliche Genehmigung vor und kann bei Bedarf vom neuen Eigentümer eingeholt bzw. beantragt werden.

Der Außenbereich wurde 2015 neugestaltet und es wurden regelmäßig Modernisierungen vorgenommen. Eine detaillierte Aufstellung erhalten Sie mit dem Exposé.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem Gewerbegebiet, jedoch ohne gebundene Auflagen bei der Vermietung lt. Bauamt Magstadt.

Ausstattung

Modernisierungen Mehrfamilienhaus:

2002: Austausch Wärmetauscher an der Heizung

2004: Austausch Brenner (Weißhaupt)

2005: Neugestaltung der Kellerräume

2005: 4 Wohnungen komplett renoviert/saniert: Decken, Wände, Boden, Heizkörper, Küche, Sanitär, Elektro, Türen. Wasserleitungen wurden nur im EG und OG rechts erneuert.

2005: Elektroleitungen im Wohnhaus und Gewerbe vom Fachmann geprüft, alles in Ordnung.

Kein Handlungsbedarf. Prüfung durch Firma Weinrich in Magstadt.

2005: Eine weitere Wohnung wurde zum Schulungsraum mit Sanitär und Küche umgebaut.

Kann jedoch wieder als normale Mietwohnung genutzt werden. Frei.

2006: Neue Haustüranlage inkl. Festverglasung, Treppenhaus und neuer Schließanlage, Vordach

2007: Neues Dach inkl. Sat-Anlage

2007: Dachbodenisolierung

2007: Haus neu gestrichen

2009: Fenster neu und Alu-Verkleidungen

2015: Außenanlage neu gestaltet mit Umzäunung

2015: 5 Parkplätze hinter dem Haus neu gestaltet inkl. Drainage und Pflasterarbeiten (Nicht genehmigt. Kann ggf. noch nachgenehmigt werden bei Bedarf.)

2015: Balkonböden und Balkonverkleidungen neu

2015: EG rechts Terrasse erneuert mit Platten

Lage

Magstadt mit seinen rund 9.800 Einwohner liegt im Landkreis Böblingen und bietet mit seiner zentralen Lage und sehr guter Verkehrsanbindung für viele kleine und mittelständische Unternehmen sehr gute Bedingungen. Die Nähe zu Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen sichert eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Lieferanten. Das Objekt befindet sich im nördlichen Industriegebiet von Magstadt und bietet eine hervorragende Erreichbarkeit nicht nur im direkten Gewerbegebiet sondern im Einzugsgebiet Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen.

Sonstige Angaben

Wir bitten um Verständnis, dass die Bearbeitung Ihrer Anfrage nur mit Ihren vollständigen Kontaktdaten möglich ist.

Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln den Wert marktgerecht und optimieren die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.

Wir begleiten Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf und stehen Ihnen auch noch nach dem Notartermin zur Verfügung. Nutzen Sie unser Netzwerk und unseren Kundenstamm für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie!

Zu allen Fragen der Finanzierung stehen Ihnen unsere Spezialisten in der Bank mit Rat und Tat zur Seite.

Ich freue mich auf Sie.

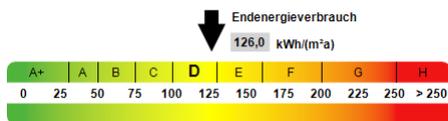
Herzliche Grüße

Lilli Dornheim

Tel.: 0173 / 8690590

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 126 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D



Zusatzinformationen:

Jahresnettokaltmiete (Soll): 49.031,04 EUR

Jahresnettokaltmiete (Ist): 39.504 EUR

Stellplatz: 5

Garage: 5

Erschließung: voll erschlossen



OG Essbereich links



OG Schlafzimmer o. Büro links



OG Schlafzimmer links



OG Bad links



OG Toilette links



OG Wohnzimmer rechts



OG Schlafzimmer rechts



OG Schlaf o. Bürozimmer rechts



OG Küche mit Essbereich rechts



OG Badezimmer rechts



EG Wohnbereich links



EG Küche links



EG Essbereich links



EG Schlafzimmer links



EG Badezimmer links



EG Wohnbereich rechts



EG Terrasse rechts



EG Schlafzimmer rechts



EG Küche rechts



EG Badezimmer rechts



UG Wohnbereich links



Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung OG links

OG links / 3,5-Zi.-ETW

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Wohnung OG rechts

OG rechts / 3-Zi.-ETW

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

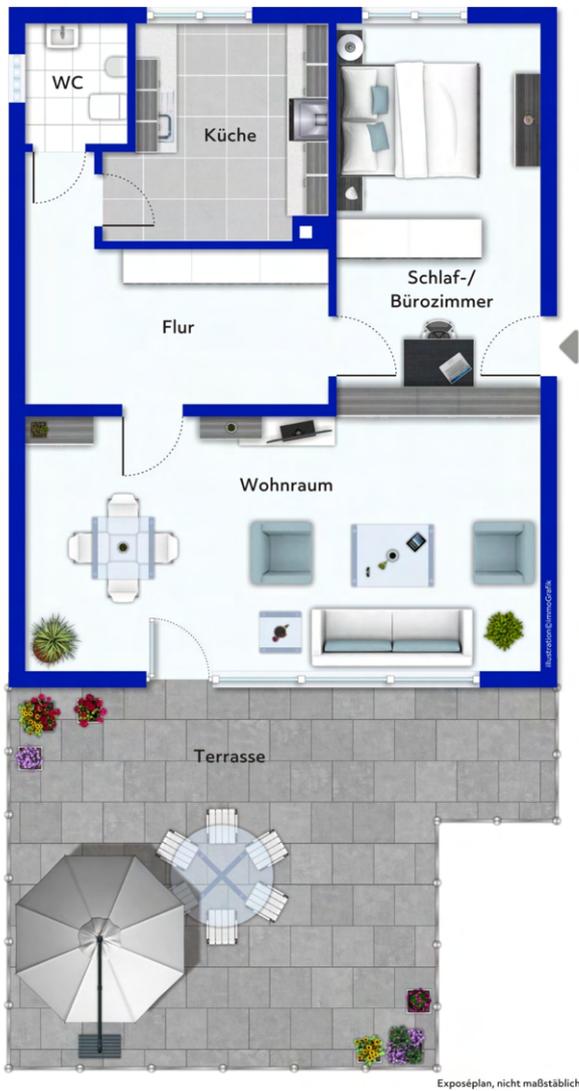


Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung EG links

EG_links / 3,5-Zi.-ETW

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Wohnung EG rechts

EG rechts / 2-Zi.-ETW

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Wohnung UG links

UG links / 3-Zi.-ETW

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

