AXEL MUTH IMMOBILIEN

**Exposé - Nr. AME1.2926**
Kaufobjekt
74939 Zuzenhausen

**Ihr Ansprechpartner:**
**Herr Axel Muth**
**07262/91500**

# 3-FH in ruhiger Lage, rund 6% Rendite, steigerbar, stabile Mieterträge



**Ihr Sparschwein für sichere Mietrenditen**

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Mehrfamilienhaus |
| **PLZ** | 74939 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Zuzenhausen |
| **Bundesland** | Baden-Württemberg |
| **Wohnfläche** | ca. 213 $m^2$ |
| **Nutzfläche** | ca. 50 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 8 |
| **Grundstücks-größe** | ca. 516 $m^2$ |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 5 |
| **Anzahl Badezimmer** | 3 |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 3 |
| **Kaufpreis** | 369.000,00 € |
| **Bruttorendite** | 6% |
| **ge-braucht/gepflegt** | Ja |
| **Baujahr** | 1968 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieeffizienz-klasse** | E |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Energieausweis gültig bis** | 15.09.2036 |
| **Endenergiebe-darf** | 154,30 kWh/($m^2$*a) |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1968 |
| **wesentlicher Energieträger** | Elektro |
| **Befeuerung** | Elektro |
| **Heizungsart** | Nachtspeicherheizung, Elektrospeicherheizung |
| **Stellplatzart** | Garage, Stellplatz im Freien |
| **Etagenzahl** | 3,50 |
| **Gartennutzung** | Ja |
| **Verfügbar ab** | sofort |
| **Vermietet** | Ja |

## Beschreibung

**Internet: http://www.muth-immo.de**
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810

Zukunftssichere, nachhaltige Kapitalanlage in Zuzenhausen!
Aufgeteiltes 3-Familienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, in eine stabile und rentable Immobilie zu investieren. Mit einer Wohnfläche von 213 $m^2$ verteilt auf drei Einheiten, ist diese Immobilie ideal für Vermietungszwecke als Investment geeignet.
Die aktuellen Mieter wohnen schon länger im Haus und würde gerne dort bleiben.
Das Haus ist seit 1993 in 3 Eigentumswohnungen aufgeteilt (Kein Mietervorkaufsrecht).

Die Rendite der Immobilie beläuft sich aktuell auf ca. 5,3% , sie ist ohne Probleme auf gute 6% steigerbar.

Das Haus besticht durch seinen klassischen Charme und die solide Bauweise, wie sie für die 60er Jahre charakteristisch ist. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet Anlegern eine hervorragende Möglichkeit, Wohnraum in einer lebenswerten Gemeinde zu besitzen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein Objekt zu investieren, das sowohl potenzielle Erträge als auch Lebensqualität verspricht. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Zuzenhausen, eingebettet in die malerische Landschaft des Kraichgaus in Baden-Württemberg, bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und stadtnaher Anbindung. Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die vor allem durch ihre grüne Umgebung und ihre familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Gemeinde Zuzenhausen zeichnet sich durch ihre Nähe zu Heidelberg und Sinsheim aus, was Pendeln bequem und einfach gestaltet. Zudem bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die die Schönheit der Natur erlebbar machen. Hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegene Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Die lokale Infrastruktur deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung leicht erreichbar. Die Balance zwischen ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders begehrt.

## Ausstattung

- Fenster 1993-2004 erneuert
- Fassade 2012 komplett gedämmt
- PV-Anlage mit mtl. Ertrag von ca. €200,–
- Garage
- Stellplatz im Freien
- Garten
- Nachtspeicher- und Elektroheizung

**Internet: http://www.muth-immo.de** Tel: 07262/91500
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com** Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



**Zufahrt Südseite**



**Aussicht von den Balkonen**

**Internet: http://www.muth-immo.de**
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810



**Terrasse**



**Zufahrt + Eingang**

**Internet: http://www.muth-immo.de**
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810



**)Gesamtansicht Süd**



**Garage 2**

**Internet: http://www.muth-immo.de**
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810




**PROVISIONSFREI für Käufer**




**Gartengeschoss**

**Internet: http://www.muth-immo.de** Tel: 07262/91500
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com** Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen




**Mittelgeschoss**




**Erdgeschoss**

**Internet: http://www.muth-immo.de**
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

**Internet: http://www.muth-immo.de** Tel: 07262/91500
**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com** Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen