

EXPOSÉ

Investieren, statt spekulieren - Ihr sicheres Mehrfamilienhaus in Küssaberg



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 79790 Küssaberg

Baujahr: 1968

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 11

Wohnfläche (ca.): 241 m²

Nutzfläche (ca.): 135 m²

Gesamtfläche (ca.): 376 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 241 m²

Kaufpreis
€ 470.000,-

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG

Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen ° Tel.: 07751 / 89673-0

Fax: 07751 / 89673-10 ° info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus
> Küssaberg
> 11 Zimmer

> 241 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04354



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	79790 Küssaberg
Baujahr	1968
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	241 m²
Nutzfläche (ca.)	135 m²
Gesamtfläche (ca.)	376 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	241 m²
Grundstücksfläche (ca.)	825 m²
Kaufpreis	470.000,- €
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	93 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-07-21
Energieausweis gültig bis	2027-07-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
x-fache der Jahresnettomiete	20,39

Nettorendite	4,90 %
Mieteinnahmen p.a. (IST)	9.792,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	23.052,- €
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort oder nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

> Mehrfamilienhaus

> Küssaberg

> 11 Zimmer

> 241 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 04354



Objektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, wohnwirtschaftlich geprägten Lage von Küssaberg-Kadelburg mit guter Infrastruktur, geringem Leerstand und wachsender Wohnraumnachfrage.

Die Erdgeschosswohnung ist vermietet. Aus Rücksicht auf die Mieter wurden hierfür keine Fotos erstellt; sie entspricht in Zuschnitt und Ausstattung weitgehend der OG-Wohnung.

Durch Vermietung der freien Einheiten (OG und DG) lässt sich das Objekt hervorragend wertsteigernd entwickeln. Die Vermietung läuft bereits und es sollten sich auch demnächst neue Mieter gefunden haben. Die zukünftigen Mieteinnahmen entnehmen Sie dem Punkt Sollmiete.

Das Haus ermöglicht eine dauerhafte, solide Vermietung oder spätere Teilung in Wohnungseigentum.

Ausstattung:

- Fenster überwiegend erneuert (2013), teilweise 3-fach verglast
- Leitungssysteme modernisiert (Gas/Wasser/Strom, ca. 2000)
- Heizungsanlage erneuert (2003)
- Innenausbau teilweise erneuert (ca. 2000)
- Zisterne (2.000 Liter) für Gartenbewässerung
- Wintergarten im DG
- Massive Bauweise, gepflegter Gesamtzustand
- Helle Räume mit großen Fensterflächen
- Balkon im EG und OG mit Blick ins Wohngebiet
- Einbauküchen
- Bad mit Badewanne, separates WC

Lagebeschreibung:

Kadelburg, ein Ortsteil der baden-württembergischen Gemeinde Küssaberg im Klettgau, ist ein charmantes Ziel für alle, die nach einem gemütlichen Wohnort suchen. Mit seinen 2015 Einwohnern und der 1832 gebauten Bergkirche, die als die Kirche "der ältesten evangelischen Gemeinde im badischen Oberland" bekannt ist, bietet Kadelburg eine einzigartige Atmosphäre. Unser Mehrfamilienhaus liegt annähernd 300 Meter nordöstlich vom Ortszentrum von Kadelburg und bietet somit eine ideale Lage für alle, die nah an den wichtigsten Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten wohnen möchten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Zugstation in rund 2,4 Kilometern Entfernung und einer Bushaltestelle, die in wenigen Gehminuten erreicht werden kann. Für den täglichen Bedarf stehen zwei Supermärkte, eine Bäckerei, ein Drogeriemarkt, zwei Einkaufszentren und zwei Baumärkte in der näheren Umgebung zur Verfügung, wobei einige davon sogar fußläufig erreichbar sind.

Familien werden sich über die Nähe zu Bildungseinrichtungen freuen, darunter eine Grundschule und eine Schule, die beide in wenigen Gehminuten zu erreichen sind, sowie drei Kindergärten in unmittelbarer

Nähe. Gesundheit und Wohlbefinden werden durch eine Apotheke, eine Arztpraxis und eine Allgemeinmedizin, die alle mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden können, gewährleistet.

Kadelburg bietet auch eine breite Palette an kulinarischen und kulturellen Erlebnissen. Ein Biergarten und ein Restaurant sind fußläufig erreichbar, während eine Bar und eine Kneipe in der Nähe für ein abwechslungsreiches Nachtleben sorgen.

Nicht zuletzt bietet Kadelburg auch zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Unser Mehrfamilienhaus in Kadelburg ist somit der perfekte Ort, um ein harmonisches Leben in einer charmanten Umgebung zu führen, was eine hohe Nachfrage nach Mietinteressenten nach sich ziehen wird.

Sonstiges:

- Vollständig unterkellert mit Waschküche, Technikräumen und Lagerflächen
- Ölzentralheizung inkl. großem Tank im Keller
- 3 massive Garagen + Stellplätze
- Kabel- und Gasanschlüsse vorhanden

Objektbilder:



Freisitz

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Ansicht



Ansicht Straße



Außenaufnahme



Zimmer OG



Garagen



Zimmer OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Balkon OG



Zimmer OG



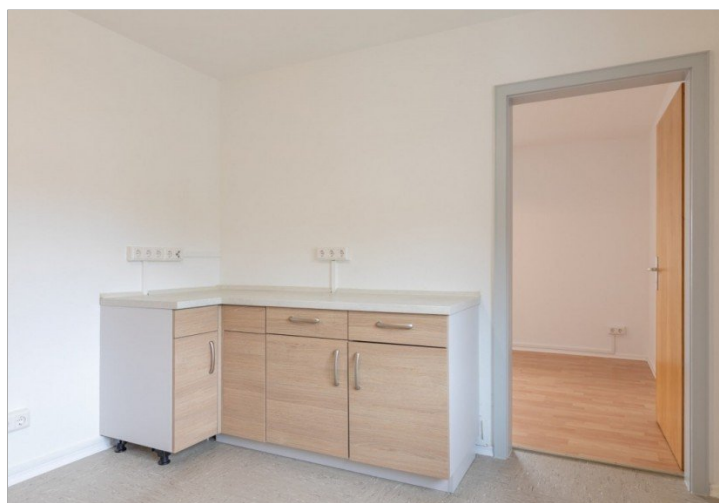
Zimmer OG



Küche mit Einbauküche OG



Zimmer OG



Küche mit Einbauküche OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Küche mit Einbauküche OG



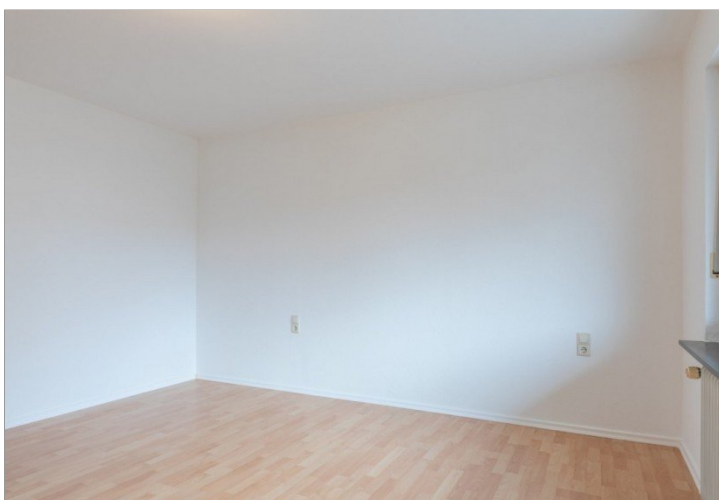
Flur OG



Bad OG



Flur OG



Zimmer OG



Zimmer OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Zimmer OG



WC OG



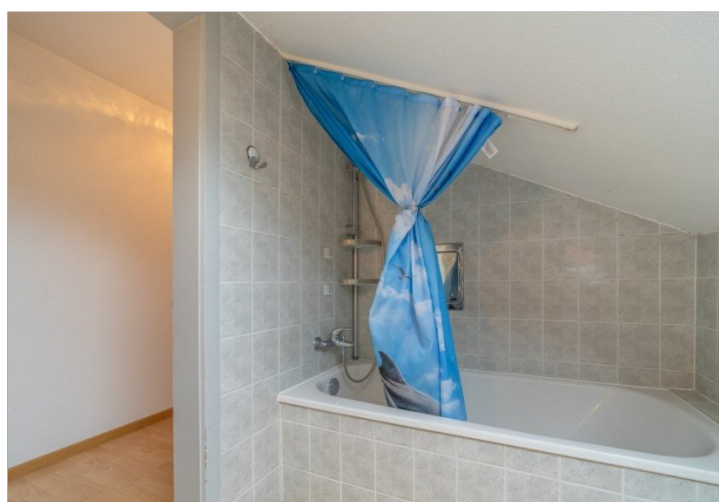
Wohnzimmer OG



Bad DG



Wohnzimmer OG



Bad DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Küche mit Einbauküche DG



Flur DG



Küche mit Einbauküche DG



Innenaufnahme (29)



Küche mit Einbauküche DG



Wohnzimmer DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Wohnzimmer DG



Zimmer DG



Wohnzimmer DG



Zimmer DG



Wintergarten DG



Keller

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Keller

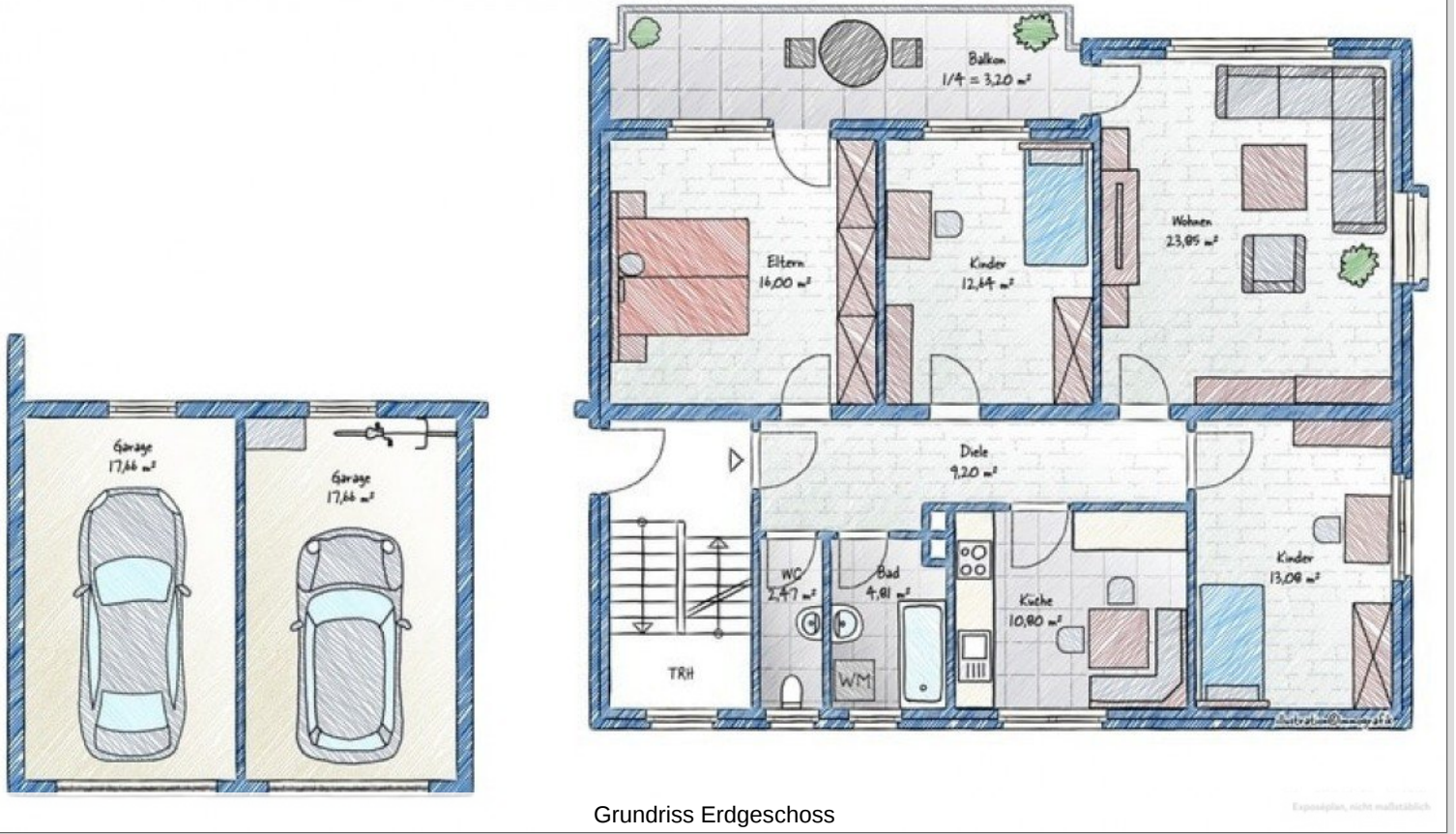


Zentralheizung

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

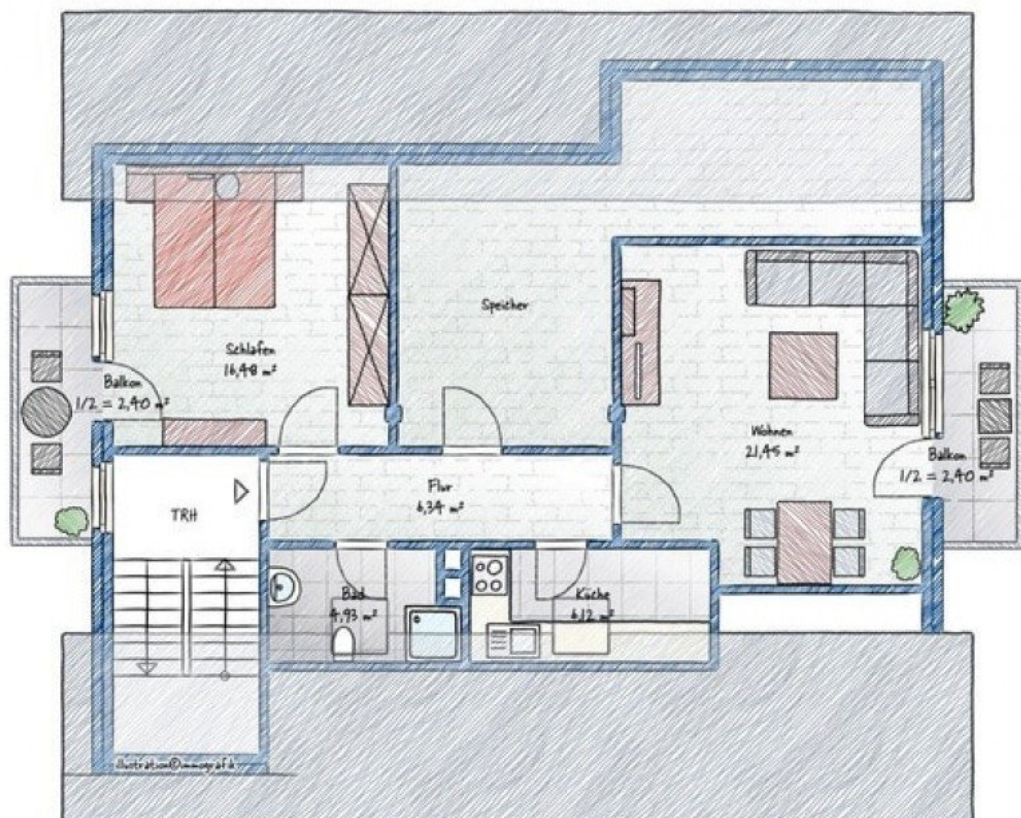
- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



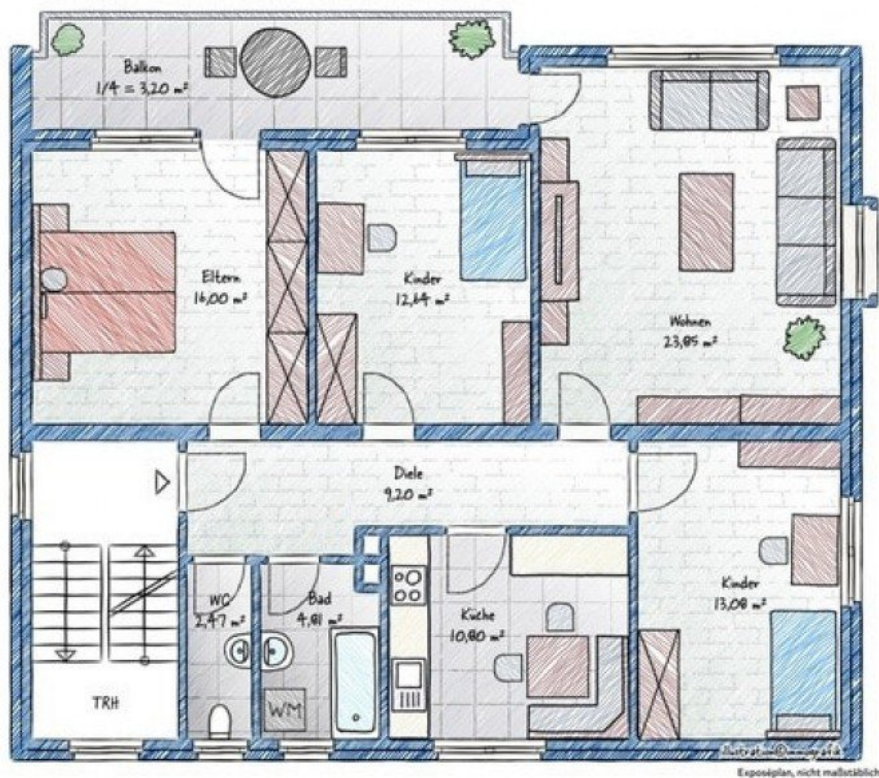
Grundriss Dachgeschoss

Exposition: nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer

- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Grundriss Keller

Exposition, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Küssaberg
- > 11 Zimmer
- > 241 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04354



Ansprechpartner:



Herr Alexander Kaiser

Telefon: +49 77 51 896 73 - 0
E-Mail: ak@kaiser-immobilien.de

Firmendaten:

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16, 79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: 0 77 51 / 896 73 - 0
Fax: 0 77 51 / 896 73 - 10
E-Mail: info@kaiser-immobilien.de
Web: www.kaiser-immobilien.de

Handelsregister Amtsgericht Freiburg HRA 705507
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Waldshut
Persönlich haftende Gesellschafterin: Kaiser Immobilien
Verwaltungs GmbH

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.