



Immobilienexposé  
**Katip | Sontheim an der Brenz - Investitionsziel**  
mit Renditeaussichten

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-424



## Haus zum Kauf

Katip | Sontheim an der Brenz - Investitionsziel mit Renditeaussichten

**Kaufpreis**  
799.000 €

 **257,80 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **12**  
Zimmer

 **810 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1935**  
Baujahr

 **4**  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	799.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-424	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplätze	4
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	257,80 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12
	Grundstück (ca.)	810 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	Modernisierungen	2022
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard

Baujahr	1935
Zustand	voll saniert
Unterkellert	Ja

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses vielversprechende 6-Familienhaus in Sontheim an der Brenz vorstellen zu dürfen. Das Objekt bietet großes Potenzial für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Mit insgesamt 6 Wohneinheiten, davon 4 aktuell vermieteten Wohnungen, präsentiert sich dieses Haus als eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger.

Eckdaten:

40.000 € Förderung

6-Familienhaus

4 vermietete Wohnungen

Dachgeschoss nicht ausgebaut (Entwicklungspotenzial)

Jede der 4 vermieteten Wohnungen erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 770 Euro.

ca. 810,38 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

ca. 257,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (berechnet ohne Dachgeschoss)

Wohnfläche gesamt samt Dachgeschoss Ausbau ca. 389,51 m<sup>2</sup>

Nach Realisierung der genehmigten Balkone erhöht sich die Wohnfläche auf 406,45 m<sup>2</sup>

Entwicklungspotenzial:

Das Dachgeschoss des Hauses bietet eine hervorragende Möglichkeit zur Erweiterung und zusätzlichen Vermietung, um den Ertrag weiter zu steigern. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen und Pläne umsetzen.

**Ausstattung:**

Alle vermieteten Wohnungen sind in gutem Zustand und gepflegt.

[Weitere Ausstattungsmerkmale, z.B., Balkon, Garten, Parkplätze]

**Bewertung:**

Das 6-Familienhaus bietet eine solide Rendite mit den aktuellen Mieteinnahmen. Das Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss ermöglicht langfristige Wertsteigerung und zusätzliche Einnahmen.

**Bilder:**

Bilder des Objekts folgen in Kürze. Wir werden Sie umgehend mit Bildern des Innen- und Außenbereichs versorgen, damit Sie sich einen ersten Eindruck verschaffen können.

**Kontakt:**

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in die Welt der Immobilieninvestitionen einzusteigen oder Ihr Portfolio zu erweitern. Wir freuen uns darauf, Sie beim Erwerb dieses vielversprechenden 6-Familienhauses zu unterstützen.

## Ausstattung

- Bestehendes Mehrfamilienhaus
- 4 vermietete Wohnungen
- Dachgeschossausbau möglich
- Balkonanbau realisierbar
- Gauben für zusätzlichen Raum und Licht
- ca. 810,38 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 257,80 m<sup>2</sup> aktuelle Wohnfläche (ohne Dachgeschoss)
- Gesamtfläche mit Dachgeschoss Ausbau ca. 389,51 m<sup>2</sup>

### Bewertung:

Die Investition in den Dachausbau, Balkonanbau und Gauben dieses Mehrfamilienhauses verspricht nicht nur eine Wertsteigerung der Immobilie, sondern auch die Möglichkeit, höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Dieses Projekt ist eine Investition in die Zukunft.

## Lage

Sontheim an der Brenz liegt im Osten von Baden-Württemberg und gehört zur Region Schwäbische Alb.

Die Gemeinde befindet sich etwa 20 Kilometer nordwestlich von Ulm, einer bedeutenden Stadt in der Region.

Die Nähe zur Autobahn A7 macht Sontheim an der Brenz gut erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

### Landschaftliche Schönheit:

Sontheim an der Brenz ist von einer atemberaubenden Naturlandschaft umgeben. Die Region Schwäbische Alb ist für ihre malerischen Hügel, Wälder und Flusstäler bekannt.

Die Brenz, ein Fluss von besonderer ökologischer Bedeutung, schlängelt sich durch die Gemeinde und bietet reizvolle Spazier- und Erholungsmöglichkeiten entlang seiner Ufer.

Kultur und Geschichte:

Die Geschichte von Sontheim an der Brenz reicht weit zurück, und dies spiegelt sich in der Architektur und Kultur der Gemeinde wider.

Historische Gebäude, darunter Fachwerkhäuser und Kirchen, verleihen dem Ort seinen charmanten Charakter.

Kulturelle Veranstaltungen, lokale Feste und Traditionen bereichern das Leben der Bewohner und machen Sontheim an der Brenz zu einem lebendigen Ort.

Lebensqualität:

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer naturnahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei.

Die Ruhe und Gelassenheit der Landschaft in Verbindung mit einer guten Anbindung an größere Städte macht Sontheim an der Brenz zu einem attraktiven Wohnort.

Insgesamt zeichnet sich Sontheim an der Brenz durch seine reizvolle Landschaft, historische Wurzeln und hohe Lebensqualität aus. Es ist ein Ort, der sowohl Naturliebhaber als auch kulturinteressierte Menschen anspricht und eine perfekte Umgebung für ein ausgewogenes Leben bietet.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des

notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

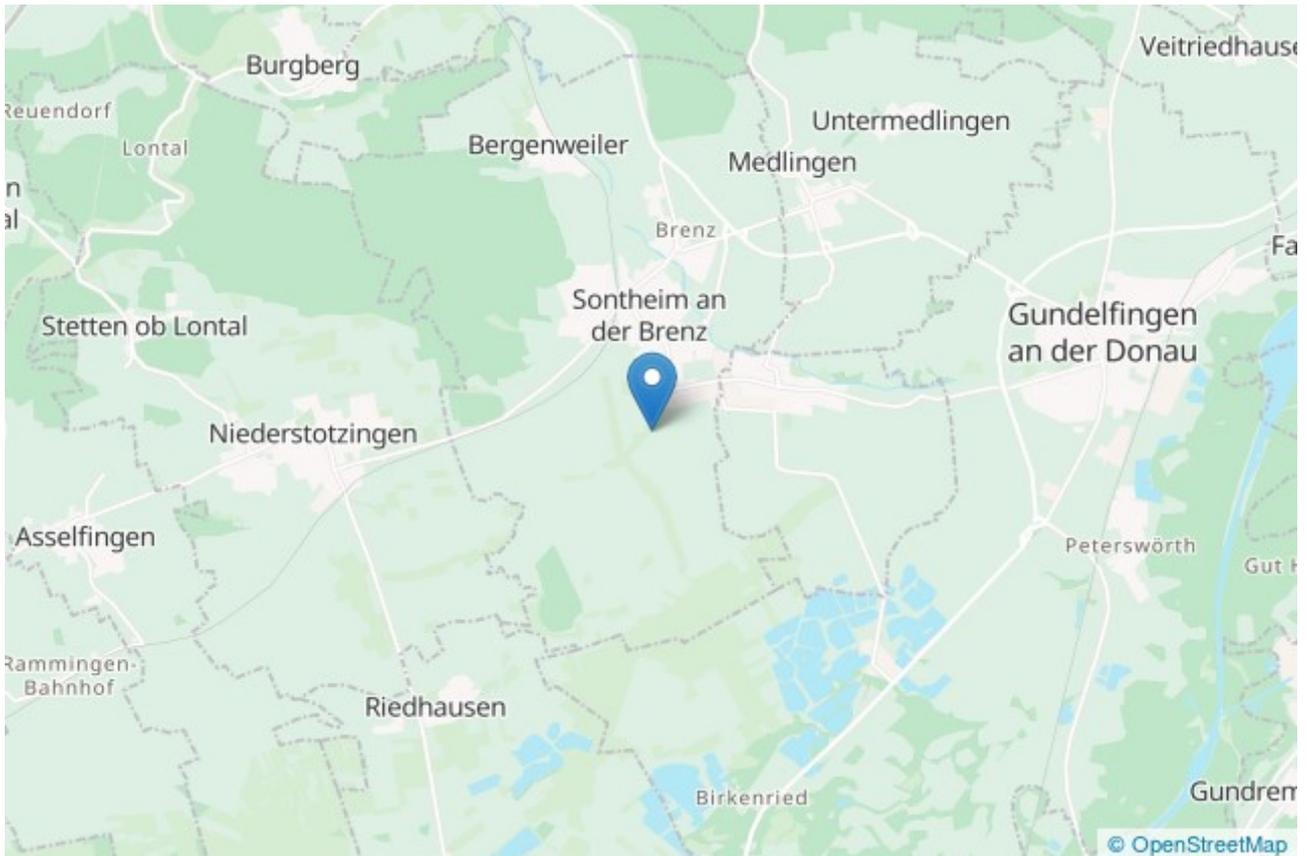
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	anfrage@katip-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

89567 Sontheim an der Brenz





Hausansicht



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Flur



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Zählerschrank



Heizungsraum



Dachgeschoss



Dachgeschoss