

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Nehren mit guter Parkierungs- und Lagerstruktur

72147 Nehren, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 19059-JI



Zimmer: 10 - Kaufpreis: 785.000 EUR



Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Nehren mit guter Parkierungs- und Lagerstruktur

Objekt ID	19059-JI
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	72147 Nehren
Lage	1a
Zimmer	10
Badezimmer	5
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1976
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	7
Garagen	7 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Laminatboden, Linoleumboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,64% Käuferprovision inkl. 16% MwSt.
Kaufpreis	785.000 EUR



Objektbeschreibung

...auch wenn es an der Börse stürmt und schneit..., dieses im Ursprung 1976 in der liebenswerten Gemeinde Nehren hergestellte und komplett vermietete Wohn- und Geschäftshaus könnte für Sie zukünftig als Sachwertprodukt eine interessante Alternative und Beimischung in Ihrem aktuellen Anlageportfolio sein. Es erwartet Sie ein Immobilienobjekt an einem attraktiven Standort zwischen Hechingen und Tübingen im schönen Steinlachtal mit ca. 306 m² Wohn- und ca. 550 m² Nutzfläche auf einem 922 m² großen Grundstück. Insgesamt 7 Autoabstellplätze, 5 davon vor bzw. hinter dem Gebäude und 2 in einer großen Garage stehen für die Fahrzeuge der Mieterschaft - bzw. den Bewohnern (Nutzer) im Haus zur Verfügung. Das Immobilienobjekt wurde betreffend dem Ursprungsbaujahr 1976 (bauliche Veränderungen bzw. Veränderungen 1982 und 1991) und für damalige Verhältnisse in solider handwerklicher Qualität hergestellt, allerdings gibt es in einzelnen Bereichen und dies vor allem sei dem Alter geschuldet die eine oder andere Abnutzungs- und Gebrauchsspur. Die Eigentümerschaft hat in den letzten Jahren immer wieder verschiedene Modernisierungs- bzw. Reparaturen durchgeführt (...z.B. 2009 Photovoltaikanlage, 2009 neue Tankhülle Öltank, 2011 neuer Brennwertheizkessel und neue Dachfenster, 2017 Flachdach vom Gebäudeanbau neu, u.v.a.m. Wenn kurzfristig anfallende Reparaturen am Objekt akut zu beheben waren, so wurden diese zeitnah durch fachkundige Firmen aus der Region im Auftrag der Besitzerfamilie immer zeitnah und kurzfristig erledigt. Die jährliche netto Mieteinnahme der Wohnungen und aus dem verpachteten Ladengeschäft sowie verschiedenen weiteren Lager- bzw. Abstellflächen beläuft sich aktuell auf insgesamt EUR 35.436,00. Die Photovoltaikanlage erwirtschaftet aktuell jährlich einen Nettobetrag i.H.v. EUR 4.428,00.

Ausstattung

...für die Zeit, in der dieses Objekt gebaut und realisiert wurde hat bereits schon damals die Besizerschaft auf solide Strukturen geachtet, diese entsprechen jedoch in einzelnen Bereichen nicht mehr ganz dem aktuell zeitlos und modernen Standard. Hier wäre in die Zukunft betrachtet (...z.B. in energetischer Hinsicht) mit Hilfe der hierfür auf dem Kapitalmarkt erhältlichen und zur Verfügung stehenden Finanzierungsmodelle die eine oder andere investive Maßnahme sinnvoll. Dieses Immobilienobjekt eignet sich für eine Vielzahl unterschiedlichster Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Welchen Bedarf und welche investive (Immobilien) Idee haben Sie? Nach welcher für Sie passenden Lösung halten Sie derzeit auf dem attraktiven Immobilienmarkt im Landkreis Tübingen Ausschau? ...hier könnte man noch sehr viel mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie schauen sich dieses Kapitalanlageobjekt einfach einmal unverbindlich an. Welche Termine wären bei Ihnen möglich? Wir freuen uns auf Sie! Übrigens, hier noch ein für Sie sehr wichtiger Hinweis: Das Objekt wurde von der Besizerschaft unter anderem auch aus steuertechnischen Gründen in so genanntes Wohnungs- bzw. Teileigentum bereits aufgeteilt. Die Kopie der notariellen Teilungsurkunde nebst Aufteilungsplänen, sowie aktuelle Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher liegen uns zur Einsicht für Sie vor. Das Objekt wurde bisher vom Eigentümer in eigener Regie betreut, aber auch verwaltet.

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch



öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil! Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 23.09.2019 - gültig bis 22.09.2029). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 125,6 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse D, Baujahr Gebäude = 1973, im Jahr 2011 saniert. Baujahr Wärmeerzeuger = 2011, Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	23.09.2019
Gültig bis	22.09.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	125,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Nehren liegt am Südrand des Landkreises Tübingen, in dem als Steinlachtal bezeichneten Teil des Mittleren Albvorlandes, am Fuß des Firstberges. Nehren wird vom kleinen Flüsschen (Ob-)Wiesbach umrundet, das im Kirschenfeld entspringt und in die Steinlach mündet. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Nehren, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Tübingen: Gomaringen, Mössingen, Ofterdingen und Dußlingen. Die L 394 (Nordring) verbindet Nehren mit der Bundesstraße 27. Diese führt nach Stuttgart im Norden und Rottweil im Süden. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 113. Nehren ist gegenwärtiger Regionalbahn-Haltepunkt auf der Zollernalbbahn (Tübingen–Hechingen–Balingen–Sigmaringen).





19059-JI-01



19059-JI-02



19059-JI-03



19059-JI-04



19059-JI-05



19059-JI-06





19059-JI-12



19059-JI-13



19059-JI-14



19059-JI-15



19059-JI-16



19059-JI-07





19059-JI-08



19059-JI-09



19059-JI-10



19059-JI-11



19059-JI-17



19059-JI-18





19059-JI-19



19059-JI-20



19059-JI-21

