



TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN

IMMOBILIEN
Rienhardt

TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN



RÜCKANSICHT

TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN

Gut vermietetes 3-Familienhaus mit
ca. 386 m² Wohnfläche

•
Solide Jahresnettomiete von
ca. 32.004 EUR

•
Kombination aus Doppelgarage,
Einzelgarage & zwei Außenstellplätzen

•
Beliebte Wohnlage in Markgröningen
mit guter Infrastruktur

•
Auch für Mehrgenerationenwohnen
oder Teil-Selbstnutzung geeignet

3-FAMILIENHAUS IN GUTER WOHLNAGE IN MARKGRÖNINGEN



Dreifach gut investiert – was klingt wie ein Slogan für cleveres Anlegen, ist hier Realität: Drei Wohneinheiten, gute Vermietung und flexible Optionen für zukünftige Nutzung. In Zeiten, in denen Stabilität gefragt ist, bietet dieses 3-Familienhaus eine wertbeständige Anlage mit Entwicklungschancen. Ob als reine Kapitalanlage, zur teilweisen Selbstnutzung oder für generationsübergreifendes Wohnen – wer seine

Investition intelligent gestalten will, findet hier gleich drei überzeugende Argumente.

**Herzlichst
Ihre Sarah Hörster**

Exposé-Redaktion

TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN

Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen:
www.immobiliien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil



EXPOSÉ-NR. 125023

DIE FAKTEN



Adresse	71706 Markgröningen		
Lage	Ruhige Wohnlage in Markgröningen		
Haustyp	3-Familien-Wohnhaus		
Etagen	2 + Dachgeschoss		
Zimmer	13		
Wohneinheiten	EG	6½-Zimmer-Wohnung	ca. 196 m ²
	1. OG	4½-Zimmer-Wohnung	ca. 115 m ²
	DG	3-Zimmer-Wohnung	ca. 75 m ²
Wohnfläche gesamt	Ca. 386 m ²		
Grundstück	491 m ²		
Baujahr	1971		
Garage/ Stellplätze	Doppelgarage, Einzelgarage und zwei Stellplätze im Freien		
Jahresmiete	Ca. 32.004 EUR		
Fassade	Verputzt und gestrichen, nicht gedämmt		
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Holzrahmen (überwiegend aus dem Baujahr)		
Dach	Satteldach, baujahrestypisch gedämmt		
Elektrik	Die Elektrik entspricht dem Baujahr		
Heizung	Ölzentralheizung (1993), Brenner (2008)		
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden/ DSL verfügbar		
Bezug	Die Wohnungen sind vollständig vermietet		
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1971, Baujahr Wärmeerzeuger: 1993, wesentlicher Energieträger: Heizöl EL, Endenergieverbrauch: 233,6 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 31.05.2025, gültig bis: 31.05.2035		
Kaufpreis	▪ Inkl. Doppelgarage ▪ Inkl. Einzelgarage ▪ Inkl. 2 Stellplätzen im Freien		
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis		



TREPPENHAUS ANSICHT 1



STRASSENANSICHT

TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN

WILLKOMMEN!



VORGARTEN

Das gepflegte **3-Familienhaus aus dem Jahr 1971** befindet sich in beliebter Wohnlage von Markgröningen. Mit **rund 386 m²** Gesamtwohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Wohnungen, bietet es sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern zahlreiche Optionen.

Im **Erdgeschoss und Untergeschoss** erwartet Sie eine großzügige **6½-Zimmer-Wohnung mit ca. 196 m² Wohnfläche**. Eine **Terrasse mit Gartenzugang**, ein separates WC und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sorgen für Komfort.

Das **1. Obergeschoss** ist mit **ca. 115 m²** nahezu identisch aufgeteilt – hier kommt zusätzlich ein Balkon hinzu. Beide Wohnungen verfügen über klassische Bodenbeläge und werden durch Mieter mit eigenen Einbauküchen genutzt.

Im **Dachgeschoss** liegt eine kompaktere **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m²**, charmant unter Schrägen und mit Balkon ausgestattet. Zwei Waschbecken im Bad, eine Wanne sowie eine separate Dusche und ein WC komplettieren das Raumangebot.

Alle drei Wohnungen sind vermietet, was das Objekt zu einer laufend ertragreichen Investition macht. Abgerundet wird das Haus durch drei Kellerabteile, eine Ölzentralheizung sowie eine vielseitige Parklösung: **Doppelgarage, Einzelgarage und zwei Stellplätze im Freien**.

WOHNUNG 1

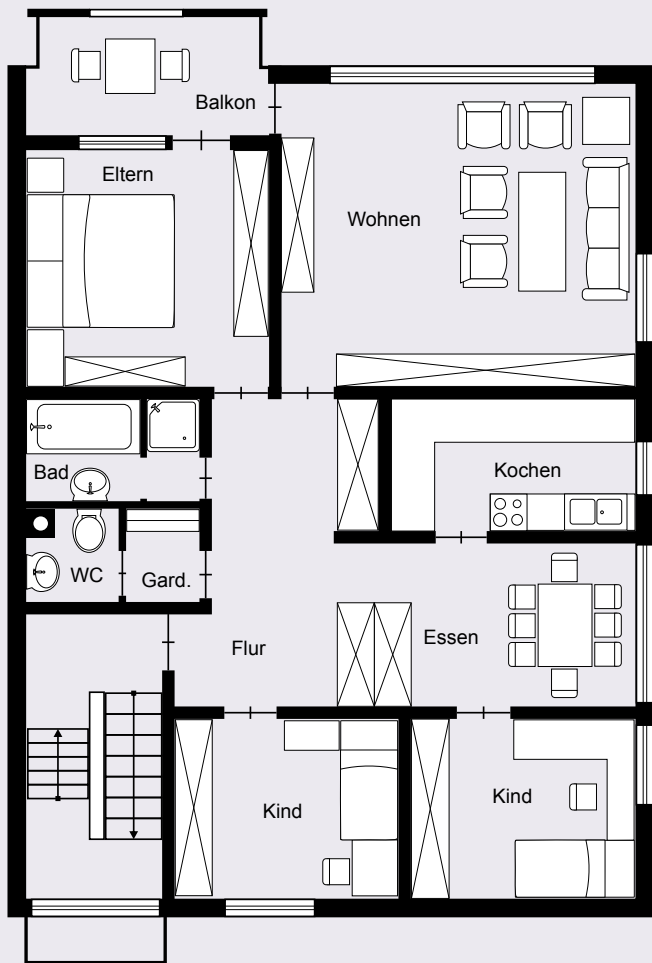


EG + UG | 6½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 196 m ²
Bodenbeläge	Teppich, Vinyl, Fliesen
Einbauküche	Mieter
Badezimmer	Waschbecken, Badewanne, Dusche
Separates WC	Ja
Terrasse	Ja
Nebenräume	Kellerraum



WOHNUNG 2



Wohnzimmer



Essdiele



Balkon



Flur



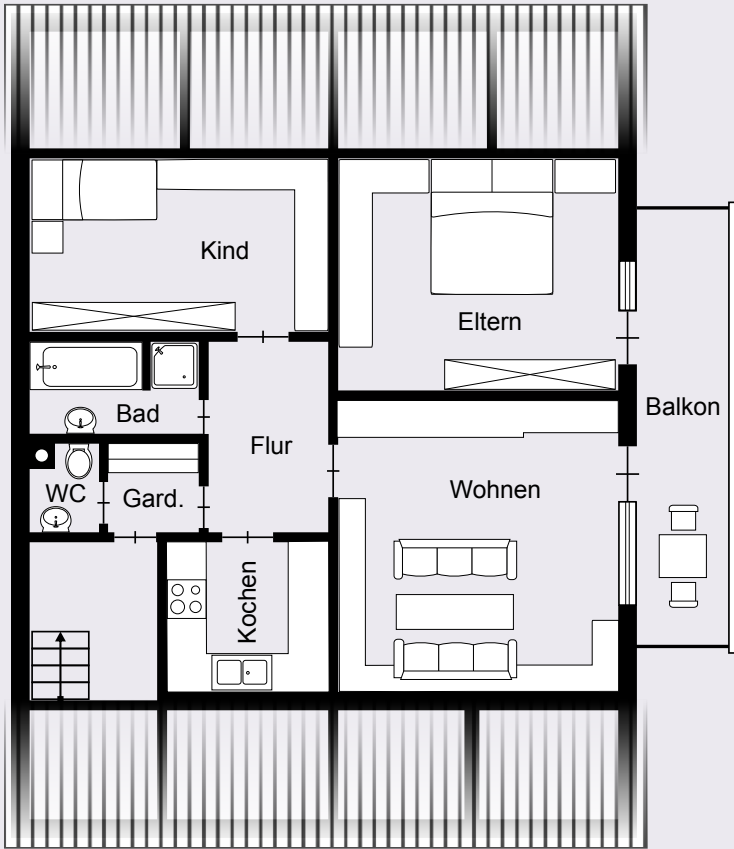
WC

1. OG | 4½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 115 m ²
Bodenbeläge	Vinylboden, Fliesen
Einbauküche	Mieter
Badezimmer	Waschbecken, Badewanne, Dusche
Separates WC	Ja
Balkon	Ja
Nebenräume	Kellerraum



WOHNUNG 3



Küche



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer

DG | 3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 75 m ²
Bodenbeläge	Parkett, Teppich, Fliesen
Einbauküche	Mieter
Badezimmer	Zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche
Separates WC	Ja
Balkon	Ja
Nebenräume	Kellerraum



Flur



Badezimmer



Balkon



SEITENANSICHT



STELLPLÄTZE VOR DEM HAUS



HEIZRAUM

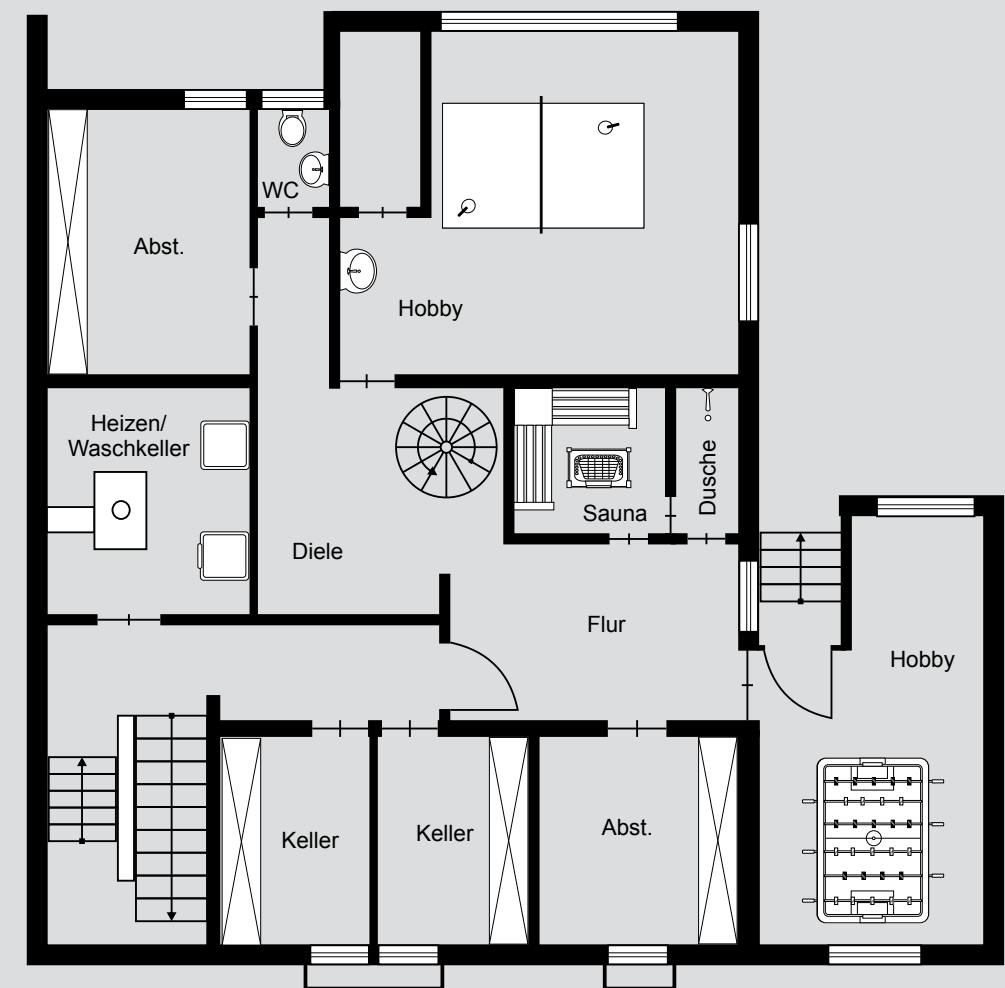


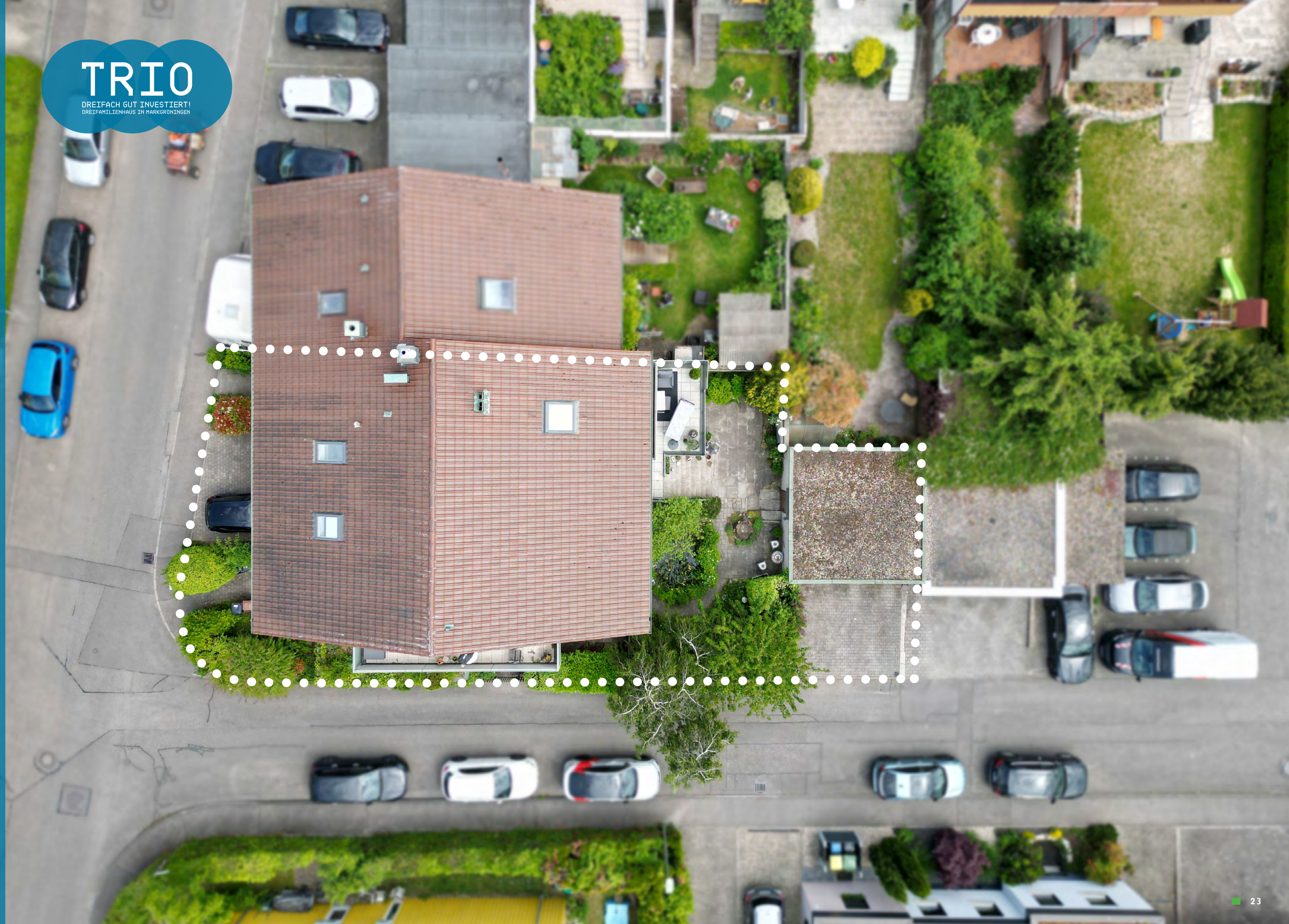
UG FLUR



GRUNDRISS UG

(nicht maßstabsgerecht)





TRIO

DREIFACH GUT INVESTIERT!
DREIFAMILIENHAUS IN MARKGRÖNINGEN



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Markgröningen – eine Stadt mit Charakter, Geschichte und hoher Lebensqualität. Mit rund 14.500 Einwohnern liegt sie im Landkreis Ludwigsburg und ist als Teil der Deutschen Fachwerkstraße für ihren historischen Stadtkern bekannt. Fachwerkromantik, kulturelle Vielfalt und lebendige Vereinsstrukturen prägen das Stadtbild ebenso wie die direkte Nähe zur Natur.

Gelegen zwischen den weitläufigen Landschaftsschutzgebieten im Glems- und Leudelsbachtal, bietet Markgröningen zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung – ob beim Wandern, Radfahren oder entspannten Spaziergängen inmitten malerischer Hügellandschaften.

Gleichzeitig überzeugt der Ort mit einer gut ausgebauten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Über ein eng getaktetes Busnetz bestehen gute Verbindungen in umliegende Städte sowie zum Bahnverkehr – ideal für Pendler.

Das Wohnhaus selbst befindet sich in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet am südlichen Stadtrand. Hier wohnt man ruhig und familienfreundlich – und dennoch nur wenige Minuten von der historischen Altstadt und der Bundesstraße B10 entfernt, über die Ludwigsburg (ca. 9 km) und Stuttgart (ca. 16 km) bequem erreichbar sind. Eine Lage, die gleichermaßen Rückzug und Anschluss ermöglicht.



- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- WEITERFÜHRENDE SCHULE
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- APOTHEKE
- RESTAURANT



IHR ANSPRECHPARTNER
MARKUS SCHWARZ

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0172 837 842 4

m.schwarz@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)



TREPPENHAUS ANSICHT 2



IMMOBILIEN
Rienhardt

