



ZWEI FLIEGEN – EIN STREICH

Zwei 2-Zimmer-Wohnungen
in Schwieberdingen

IMMOBILIEN
Rienhardt





DIE HIGHLIGHTS

- Parkett-Böden
- Beheizter Hobbyraum
- Stellplatz
- 2 Kellerräume
- Praktischer Grundriss



Rückansicht

Zwei Fliegen – ein Streich!



Was soll man da sagen. Diese beiden Wohnungen sind ideal für jemanden, der sein Geld dem allgemeinen Lebensrisiko entreißen will und es sicher angelegt sehen möchte. Im Prinzip ist die Sache recht einfach. **Beide Wohnungen sind vermietet, die eine seit fünf Jahren, die andere bereits seit 2005.**

Die Mietrendite auf den Kaufpreis bezogen beträgt rund 3,2 Prozent. Immer noch deutlich mehr, als Ihnen die Bank bietet.

Beide Wohnungen sind im Hochparterre. Das heißt, man betritt das Haus, geht fünf Stufen nach oben und steht vor der Wohnungstür. Ein Flur mit Platz für die Garderobe führt in den Wohnraum. Die Küche ist direkt angeschlossen, in der einen Wohnung offen, in der zweiten in einem separaten Raum untergebracht. Große, überdachte Balkone sind in beiden Wohnungen vorhanden. Das Schlafzimmer ist auch über den Flur erreichbar, ebenfalls das Badezimmer, das in beiden Fällen mit nicht mehr top modern, aber zweckmäßig und gut eingerichtet ist. Die eine Wohnung hat sogar zusätzlich noch einen Wintergarten. Für beide Wohnungen gibt es im Untergeschoss erwartungsgemäß einen Kellerraum und – völlig überraschend – einen zusätzlichen beheizten Hobby-Raum, der über ein Fenster verfügt. Klar, eine Waschküche und einen Fahrradkeller gibt es auch.

Die Parkettböden sind teilweise nicht mehr ganz frisch, aber immerhin echtes Holz am Boden! Weitere Informationen und die genaue Zimmeraufteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.



Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



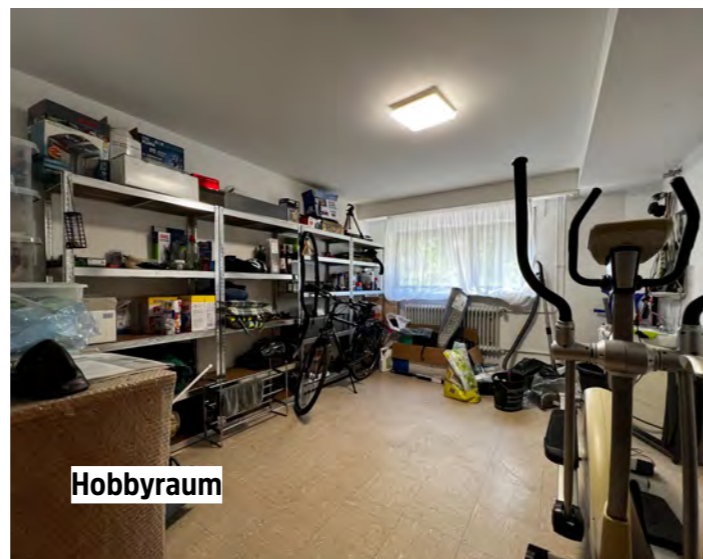
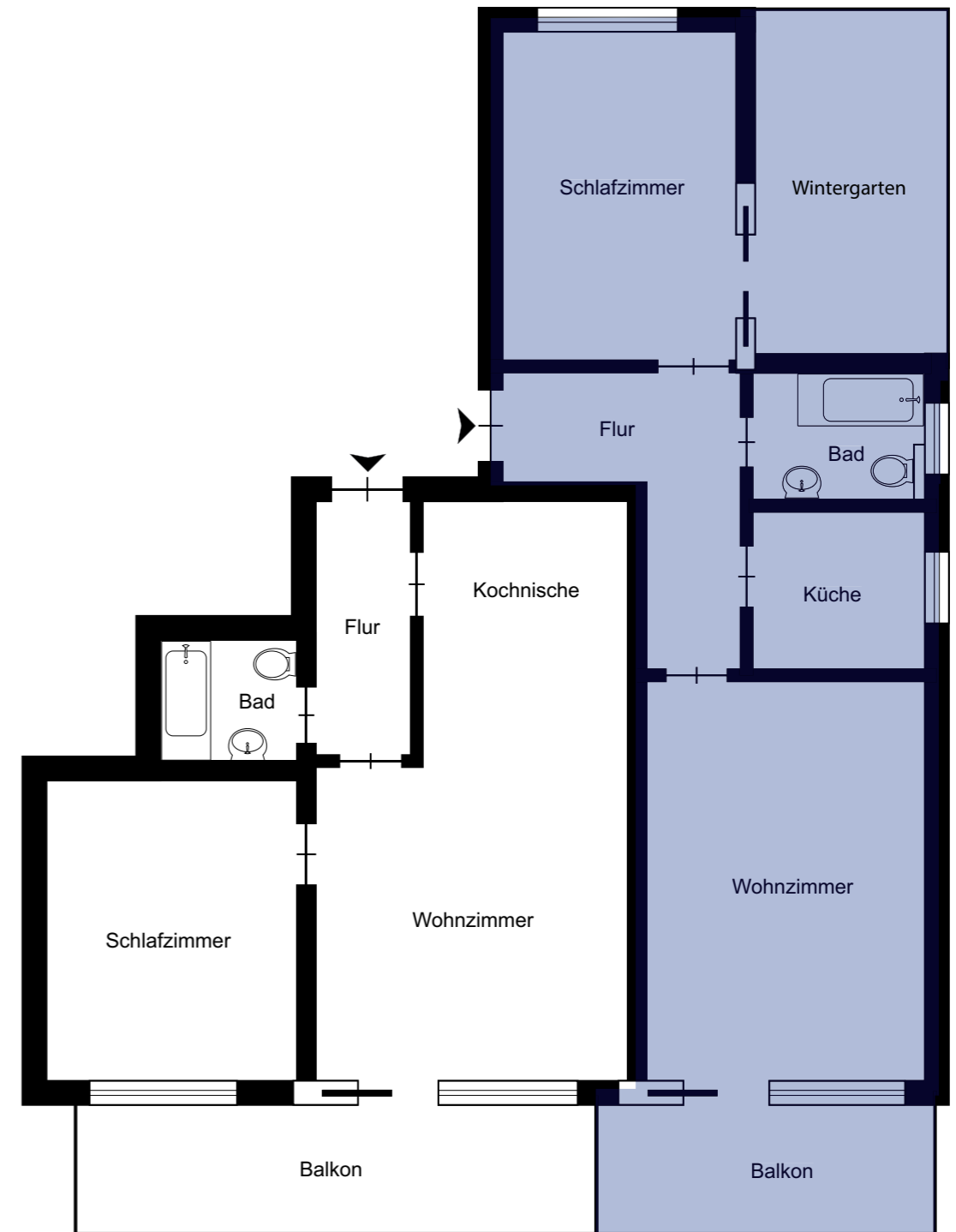
Balkon Wohnung 1

Exposé-Nr. 522001 und 522002
DIE FAKTEN

	Wohnung 1	Wohnung 2
Adresse	71701 Schwieberdingen	
Lage	Am Rand des Wohngebiets / Nähe B10	
Objektart	Mehrfamilienhaus, 8 Parteien	
Wohnungstyp	Hier handelt es sich um ein Doppelpack bestehend aus zwei 2-Zimmerwohnungen, auch einzeln verkäuflich. 1.) 2-Zi-Whg im Hochparterre (links) + Hobbyraum im UG 2.) 2-Zi-Whg im Hochparterre (mitte) + Hobbyraum im UG	
Wohnfläche	60 m ²	56 m ²
Baujahr	1973	
Stellplatz	je 1 Stellplatz im Freien	
Dach	Satteldach, Dachziegel, isoliert	
Fenster	Holz-Isolierglasfenster Kunststoff-Isolierglasfenster im Wintergarten Whg 1	
Heizung	Buderus Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993	
Bodenbeläge	Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, Laminat im Flur, Fliesen im Bad	
Küche	Die Küchen sind im Eigentum der Mieter	
Badezimmer	Badewanne (mit Duschvorrichtung), Waschbecken, Toilette	
TV/ Internet	Telekomanschluss lt. Website bis zu 100 MBit verfügbar, Satellitenanlage vorhanden	
Bezug	Beide Wohnungen sind derzeit vermietet	
Mietertrag mtl.		
Nicht uml.fähige NK	32,25 EUR	32,25 EUR
Zuführung Inst.rücklage	92,50 EUR	95 EUR
Anteil Inst.-Rücklage	5.329 EUR	5.473 EUR
Umlagefähige NK	154 EUR	96 EUR
Instandhaltungsrücklage gesamt	Zum 31.12.2020 Eigentümergeinschaft: ca. 48.500 EUR	
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1973, Baujahr Wärmeerzeuger: 1993, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Energiebedarf: 139 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: E, Ausstellungsdatum: 15.03.2018, gültig bis: 15.03.2028	
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> Inkl. beheizbarem Hobbyraum im Keller Inkl. Kellerraum im UG Inkl. Stellplatz im Freien 	
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisonteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis	



 **GRUNDRISS**
WOHNUNG 1





Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer



Hobbyraum



Badezimmer



GRUNDRISS

WOHNUNG 2



LAGE & INFRASTRUKTUR

Schwieberdingen gehört zum schönen Landschaftsraum „Strohgäu“ im Landkreis Ludwigsburg. **Verkehrsgünstig direkt an der B10 gelegen existiert eine direkte Anbindung von dort zur A81.**

Schwieberdingen ist eine familienfreundliche Gemeinde und zugleich ein **attraktiver Wirtschaftsstandort**. Brauchtum und Kultur sind wichtiger Bestandteil der Gemeinde, und durch die Lage bietet es ein vielfältiges Freizeitangebot. Betreuungs- und Schulangebote, Vereine, Kirchen und Organisationen sowie Unternehmen, Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte sind in Schwieberdingen aktiv und engagiert.

Seit der Ansiedlung der Firma Bosch Ende der 1960er Jahre hat sich die Bevölkerungsstruktur des Ortes stark verändert. Heute zählt Schwieberdingen ca. 11.600 Einwohner.

Die **Kreisstadt Ludwigsburg ist ca. zehn Kilometer entfernt** und mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten erreichbar, Stuttgart ist ca. 20 Kilometer entfernt.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie mühelos das Glemstal, die idyllische Umgebung und die Nippenburg.

 **71701 Schwieberdingen**

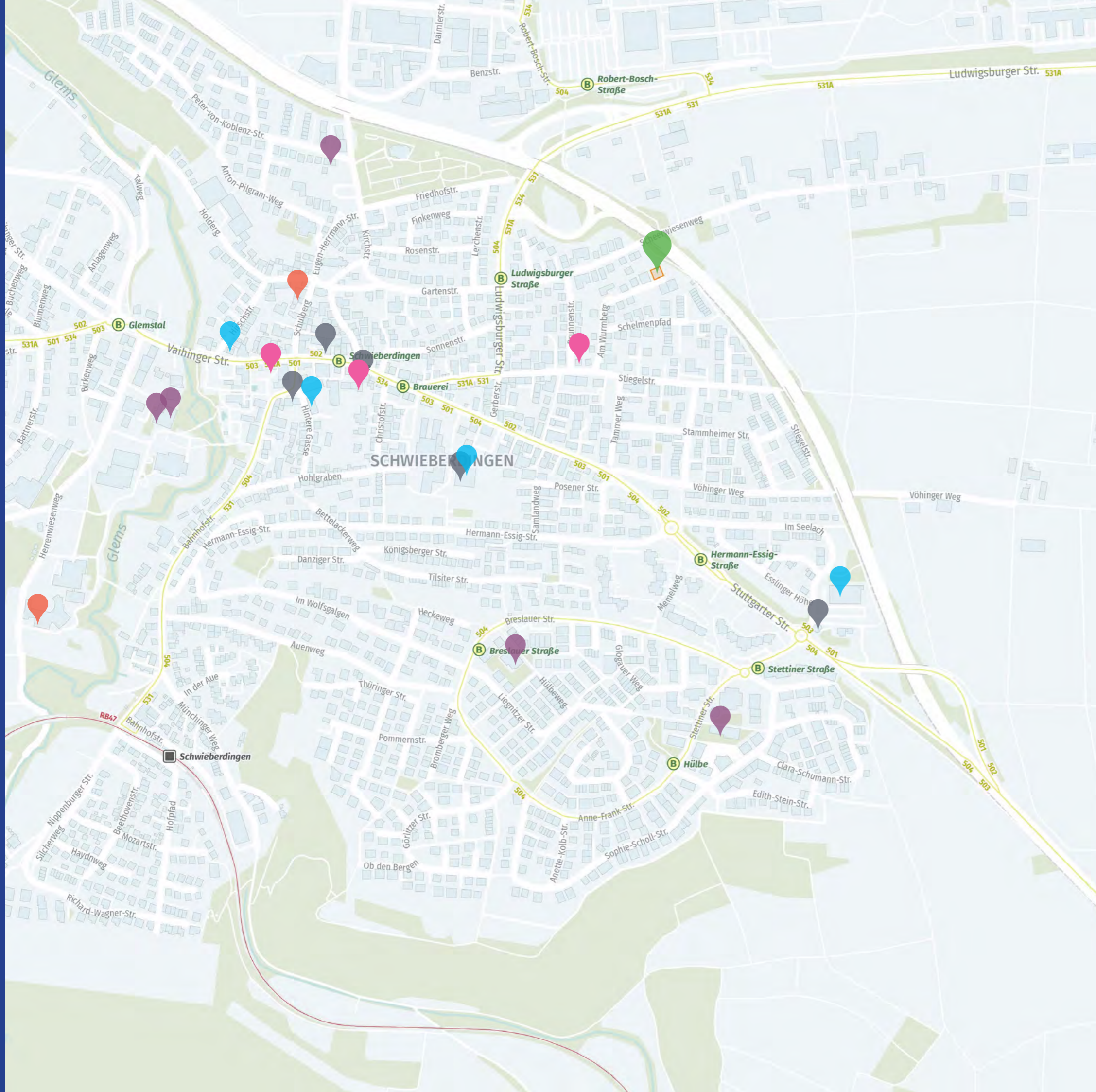
 **KINDERGARTEN**

 **GRUNDSCHULE**

 **SUPERMARKT**

 **BÄCKEREI**

 **RESTAURANT**





IHR ANSPRECHPARTNER

Immobilien Rienhardt | Büro Illingen
Markus Schwarz GmbH

Markus Schwarz
Telefon (07042) 812 14 16
Mobil 0172 837 84 24
m.schwarz@immo-rienhardt.de



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.

Postadresse

Immobilien Rienhardt | Büro Illingen
Markus Schwarz GmbH
Lerchenstraße 2
75428 Illingen

Kontakt

Telefon (07042) 812 14 16
E-Mail m.schwarz@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Markus Schwarz

Berufsaufsichtsbehörde u. Berufskammer

IHK Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Handelsregister

Amtsgericht Mannheim
HRB 740626

Besuchen Sie unsere Website

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



IMMOBILIEN
Rienhardt

