

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten!



Objektnr. : 409
78567 Fridingen an der Donau

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Objekttyp	Zweifamilienhaus
PLZ	78567
Ort	Fridingen an der Donau
Wohnfläche	ca. 175 m ²
Nutzfläche	ca. 270 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 566 m ²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	459.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Fortsetzung

Endenergieverbrauch	136,30 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	21.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja

Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 566 m² großen Grundstück und bietet insgesamt rund 175 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate 4-Zimmer-Wohnungen. Beide Einheiten sind seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignen sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche befindet sich in Hochparterre und verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Hauptschlafzimmer mit Zugang zum 2007 errichteten Wintergarten, eine geschlossene Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche. Über den zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar.

Die Dachgeschosswohnung bietet ca. 85 m² Wohnfläche und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich. Neben einem Wohnzimmer und zwei Kinderzimmern verfügt die Wohnung über ein Hauptschlafzimmer sowie eine separate Küche mit Einbauküche und Essbereich. Das Hauptschlafzimmer sowie eines der Kinderzimmer bieten Zugang zum Balkon. Das Badezimmer wird durch ein separates WC ergänzt, welches im Jahr 2021 umfassend renoviert wurde. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine innerhalb der Wohnung anzuschließen.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Den Mietern stehen gemeinschaftlich nutzbare sowie private Kellerbereiche zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein weiteres Zimmer mit bereits vorbe-

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

reiteten Heizungsleitungen. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2016. Ebenfalls 2016 wurde ein neuer oberirdischer Öltank installiert. Die Fenster wurden überwiegend ca. 2007 erneuert. Ein Energieausweis liegt vor, die Immobilie weist die Effizienzklasse E auf. Abgerundet wird das Angebot durch eine überdachte Terrasse im Garten, eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie zusätzliche Außenstellmöglichkeiten.

Ausstattung

- Zwei Wohneinheiten
- Wintergarten
- Balkon
- Öl-Zentralheizung 2016
- Fenster ca. 2007 erneuert
- Voll unterkellert
- Doppel- und Einzelgarage
- Überdachte Terrasse

Lage

Fridingen liegt mit knapp 3.200 Einwohnern in idyllischer Lage inmitten des Donautals. Die Gemeinde verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung mit Auto, ÖPNV oder Fahrrad.

Das Donautal bietet ein reizvolles Umfeld für Ausflüge in die Natur. Fridingen dient als Ausgangspunkt für Rad-, Wander- und Kanutouren. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Freizeit, Ärzte, Gastronomie und vieles mehr sind direkt in Fridingen zu finden. Tuttlingen ist die nächst größere Stadt. Auch der Schwarzwald, Bodensee und die Berge, sowie das Allgäu sind nicht fern. Bildungseinrichtungen wie Grund- und Gesamtschule sowie die Volkshochschule sind in kürzester Zeit zu erreichen. Kindergarten, Sportstätten und Vereine sind ebenfalls vorhanden. Das Zweifamilienhaus selbst liegt zentral innerhalb der Gemeinde nahe einer Bushaltestelle.

Sonstige Angaben

Provision: 3,00% zzgl.19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Bezugsfrei nach Absprache.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Objekttitel

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten!

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.