

EXPOSÉ

Terrassenwohnung - modern & großzügig - nur für Kapitalanleger



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78576 Emmingen-Liptingen
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 100,89 m²
Hausgeld (ca.): 390,- €
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 386.000,-

- > Etagenwohnung
- > Emmingen-Liptingen
- > 3 Zimmer

- > 100,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2886



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78576 Emmingen-Liptingen
Baujahr	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100,89 m ²
Kaufpreis	386.000,- €
Hausgeld (ca.)	390,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	11,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Kauf steht eine moderne 3-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen Neubau in zentraler Grünlage von Emmingen-Liptingen.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Immobilienverrentung mit Rückmiete durch den Eigentümer. Für Kapitalanleger bedeutet das:

- langfristig planbare Kapitalanlage
- sofort vermietet durch den bisherigen Eigentümer

- moderne Immobilie aus Baujahr 2021
- KfW-55-Effizienzstandard
- ruhige Wohnlage mit solider Zukunftsperspektive
- ideal für Anleger mit langfristigem Anlagehorizont

Der Wohnbereich öffnet sich über bodentiefe Hebeschiebe-Elemente zur 23 m² großen überdachten Sonnenterrasse. Elektrische Jalousien, Fußbodenheizung und die Kombination aus Gas-Brennwertanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die beiden modernen Effizienzhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen und einer Gewerbefläche befinden sich auf einem ca. 1.500 m² großen Erbpachtgrundstück und sind über die Tiefgarage miteinander verbunden.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und empfängt Sie mit einem hellen, großzügigen Wohnbereich. Besonders schön ist die breite, wandhohe Fensterfront mit Hebeschiebe-Elementen zur Terrasse. Sie bringt viel Licht in den Raum und erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten fast selbstverständlich nach draußen.

Elektrische Jalousien, Fußbodenheizung sowie die Kombination aus Gas-Brennwertanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Die Ausstattung ist hochwertig, zeitgemäß und angenehm durchdacht:

- lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Terrassenfenster mit Hebeschiebe-Elementen
- ca. 23 m² große Süd-Terrasse
- Zugang zur Terrasse vom Wohnbereich und Schlafzimmer
- modernes Bad mit Fenster, begehbare Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchtrockner
- voll ausgestattete Einbauküche
- Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Aufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss
- Videogegensprechanlage
- eigener Kellerraum

Ein Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichem Stauraum ist derzeit gemietet. Bei Bedarf können ein oder mehrere Tiefgaragenstellplätze optional erworben werden.

Das Gebäude steht auf einem Erbpachtgrundstück. Die jährliche Erbpacht beträgt aktuell 475 EUR.

Für die Bewohner stehen Pkw-Stellplätze, Fahrrad- und Abstellräume sowie ein Waschmaschinenraum im Untergeschoss zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

- > Etagenwohnung
- > Emmingen-Liptingen
- > 3 Zimmer

- > 100,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2886



Emmingen-Liptingen liegt im Landkreis Tuttlingen, auf der Hegualb und südöstlich von Tuttlingen. Die Gemeinde verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter regionaler Erreichbarkeit.

- gewachsene Gemeinde im Raum Tuttlingen / Hegau
- kurze Wege nach Tuttlingen
- Anbindung über Busverbindungen zum Bahnhof Tuttlingen
- Bahnanschluss in Tuttlingen mit Verbindungen Richtung Stuttgart und Singen
- gute Erreichbarkeit der A81 Richtung Stuttgart und Singen
- attraktive Nähe zu Bodensee, Hegau und Schwarzwald
- interessante Lage für Menschen, die ruhiger wohnen und dennoch regional gut angebunden sein möchten

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Lage profitiert von der wirtschaftsstarke Region Tuttlingen, der Nähe zu Singen und dem Bodenseeraum sowie einer Wohnqualität, die gerade bei langfristigen Mietverhältnissen zählt.

Sonstiges:

Die Wohnung wird im Rahmen eines Verkaufs mit Rückmiete veräußert. Die aktuellen Eigentümer bleiben nach dem Verkauf langfristig als Mieter in der Wohnung. Eine Eigennutzung oder Kündigung wegen Eigenbedarfs ist langfristig ausgeschlossen.

Für Kapitalanleger bedeutet das: zuverlässige Mieter, planbare Mieteinnahmen und kein Leerstandsrisiko. Die Jahreskaltmiete beträgt ca. 15.000 EUR und entspricht circa 4 % des Kaufpreises.

Für einen ersten Eindruck stellen wir Ihnen gern den 360°-Rundgang zur Verfügung.

Bitte berücksichtigen Sie beim Erwerb die Kaufnebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
ca. 2 % Notar- und Grundbuchkosten
3,57 % Maklergebühr inkl. 19 % MwSt.

Die Maklergebühr ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig. Mit dem Verkäufer besteht ein Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, der Hausverwaltung, von Behörden oder Objektunterlagen. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Haftung. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Sie wünschen Unterstützung bei der Finanzierung? Gern vermitteln wir Ihnen ein zweites Finanzierungsangebot.

Für Fragen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie gern:

Ilka Vietz ImmoExpert
Telefon/WhatsApp: 0160 / 4462098

Objektbilder:



Wohnbereich



offene Küche mit Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Emmingen-Liptingen
- > 3 Zimmer

- > 100,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2886



sonnige Süd-West-Terrasse



Aufzug von UG-DG



barrierefreies Duschbad



Heizsystem (Wärmepumpe & Gas)



Schlafzimmer



Fahrradraum

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Emmingen-Liptingen
- > 3 Zimmer

- > 100,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2886



TG-Stellplatz (optional)

30 Jahre
Immobilien-
Erfahrung

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine Entscheidung, die zu Ihnen passt.



Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de

Jetzt persönliche Beratung anfragen

Ilka Vietz ImmoExpert



Ansicht mit Garagenzufahrt



unbebaubare grüne Wiese vorm Haus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Emmingen-Liptingen
- > 3 Zimmer

> 100,89 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2886



2886-Grundriss-oA

