

# Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR

Scout-ID: 156976340  
Objekt-Nr.: KNEUWAA22



## Ihr Ansprechpartner:

Volksbank Alb eG

Herr Luca Bauknecht

E-Mail: [luca.bauknecht@voba-alb.de](mailto:luca.bauknecht@voba-alb.de)

Mobil: +49 160 3649255

Web: <http://www.voba-alb.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2006
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	2006
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Mieteinnahmen pro Monat: 1.260,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 % einschließlich MwSt.

Die Provision wird aus dem tatsächlich beurkundeten Kaufpreis berechnet und ist vier Wochen nach Notartermin fällig.

# Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese moderne 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2006 befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in das Wohn- und Esszimmer, welches den Mittelpunkt des Objektes darstellt. Von hier aus haben Sie Zugang zur offenen Küche sowie zum Südost-Balkon, der weiteren Platz zum Verweilen bietet.

Außerdem verfügt das Objekt über ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Büro. Diese Räumlichkeiten können flexibel genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche funktional ausgestattet.

Die Immobilie wird durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz abgerundet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen zweiten Tiefgaragenstellplatz zu erwerben.

**\*\*INFO:** Die Wohnung ist derzeit vermietet, was sie auch als Kapitalanlage interessant macht.\*\*

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich noch heute und sichern Sie sich dieses Angebot!

## Ausstattung:

Gesamtfläche der Wohnung beträgt 88,3 m<sup>2</sup>:

- Garderobe (2,9 m<sup>2</sup>)
- Wohn- und Esszimmer (30,3 m<sup>2</sup>)
- Küche (7,8 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (12,2 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (11,4 m<sup>2</sup>)
- Arbeits-/ Gästezimmer (12,0 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (5,9 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,7 m<sup>2</sup>)
- Balkon (8,3 m<sup>2</sup> = 4,1 m<sup>2</sup>)

Weiteres:

- Keller
- Gemeinschaftswaschküche im UG (Waschmaschine + Trockner)
- gemeinschaftlicher Fahrradraum in der Tiefgarage
- Hausmeisterservice (Kehr- und Winterdienst)
- Tiefgaragenstellplatz (+ Sie können einen Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erwerben)

Anschluss:

- Kabelanschluss

Aktuell Vermietet:

- seit dem 01.05.2020 vermietet
- Miete setzt sich wie folgt zusammen:  
1.170,00 € Kaltmiete + 90,00 € Tiefgaragenstellplätze + 230,00 € Nebenkosten

- Hausgeld beträgt 327,00 Euro, davon ca. 80,00 Euro Rücklagen
- Rücklagen Stand 31.12.2024: Gesamt: ca. 97.500 €, Wohnung: ca. 3.900 €
- 11 Wohneinheiten

## Lage:

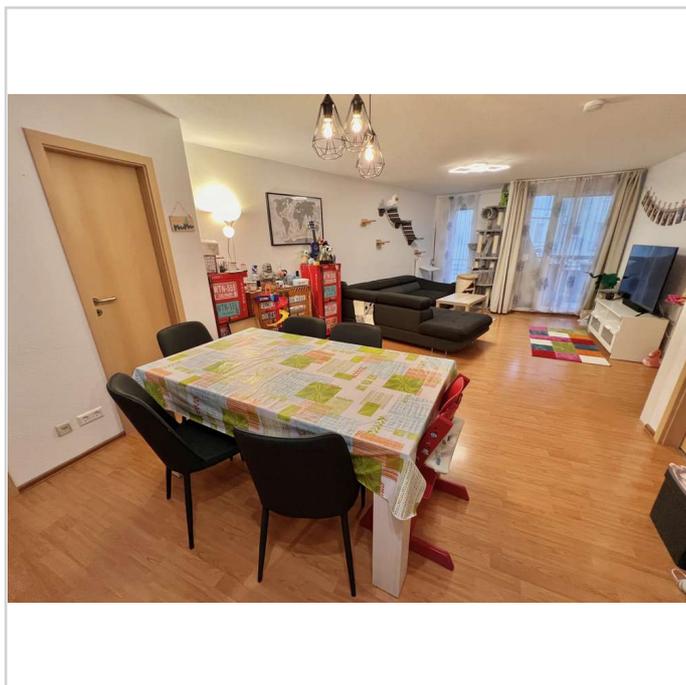
Neuhausen auf den Fildern liegt in Baden-Württemberg im Landkreis Esslingen, südöstlich von Stuttgart. Die Gemeinde ist umgeben von Feldern und Wäldern und grenzt an Ostfildern, Denkendorf, Filderstadt und Stuttgart-Plieningen. Dank der Nähe zur Autobahn und zum Flughafen ist Neuhausen gut angebunden und bietet eine attraktive Mischung aus Ruhe und Stadtnähe.

Umgebung/Entfernung:

- Autobahn auffahrt A8 ca. 1 km
- Denkendorf ca. 5 km
- Filderstadt ca. 5 km
- Flughafen Stuttgart ca. 8 km
- Stuttgart - Plieningen ca. 8 km
- Hohenheim ca. 9 km
- Esslingen am Neckar ca. 10 km
- Stuttgart ca. 21 km

## Sonstiges:

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.



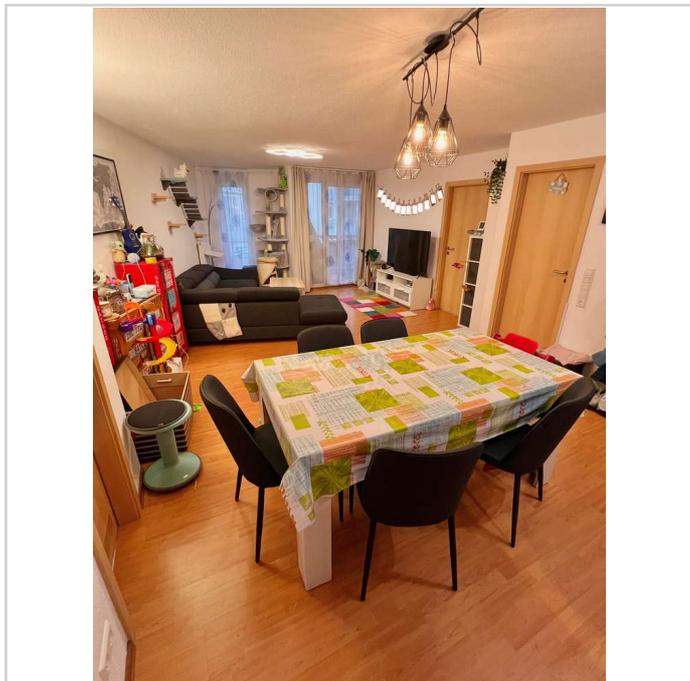
Wohn- und Essbereich

## Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!

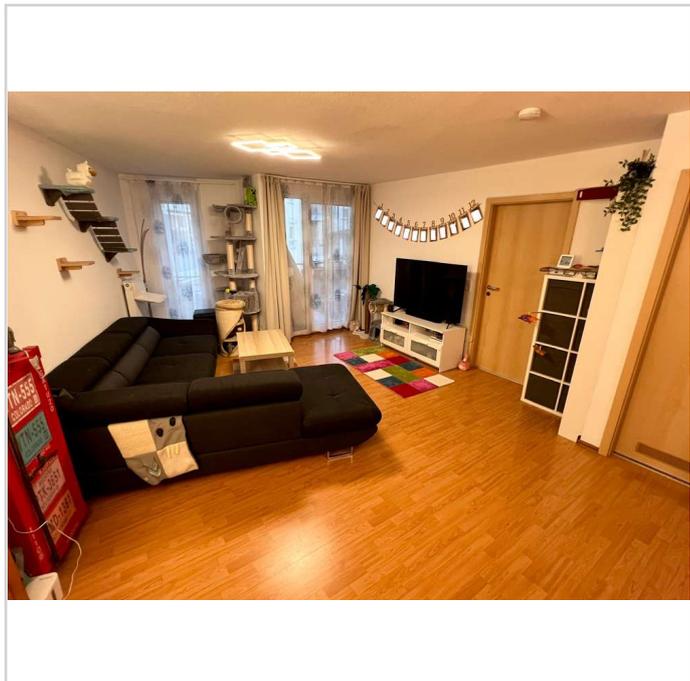


73765 Neuhausen auf den Fildern

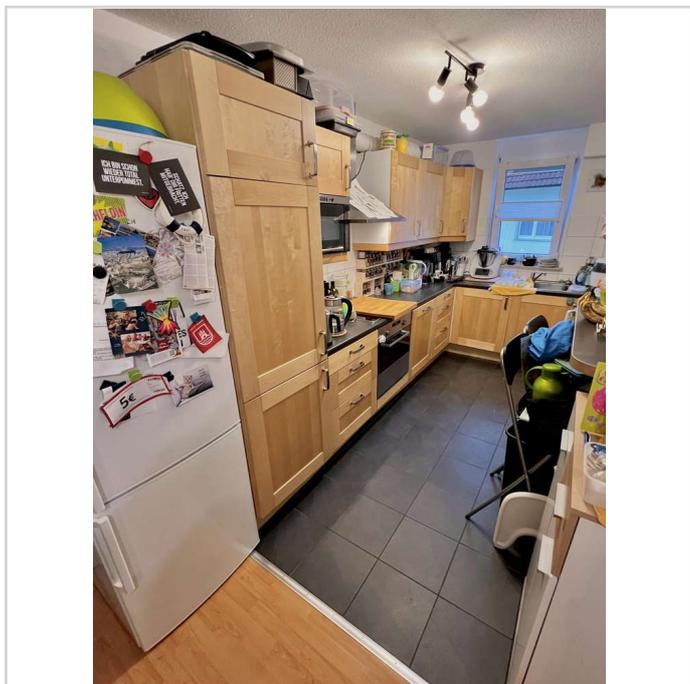
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR



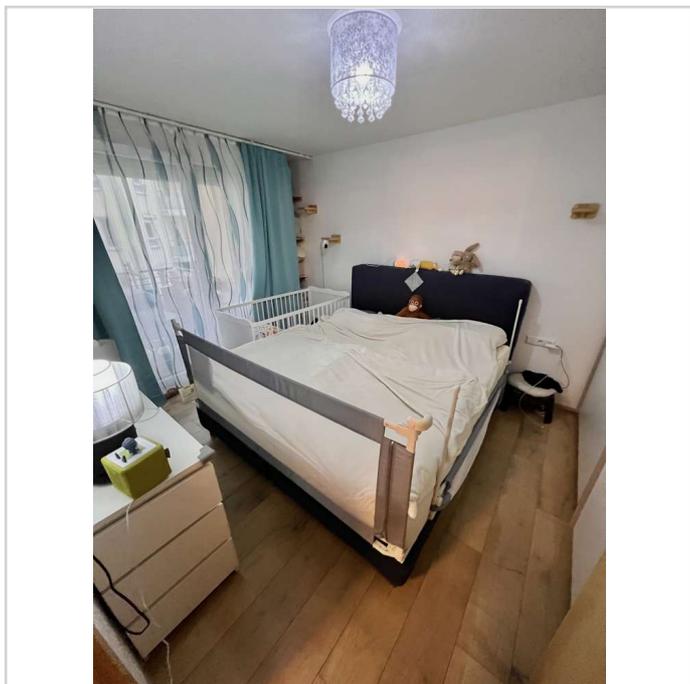
Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Küche



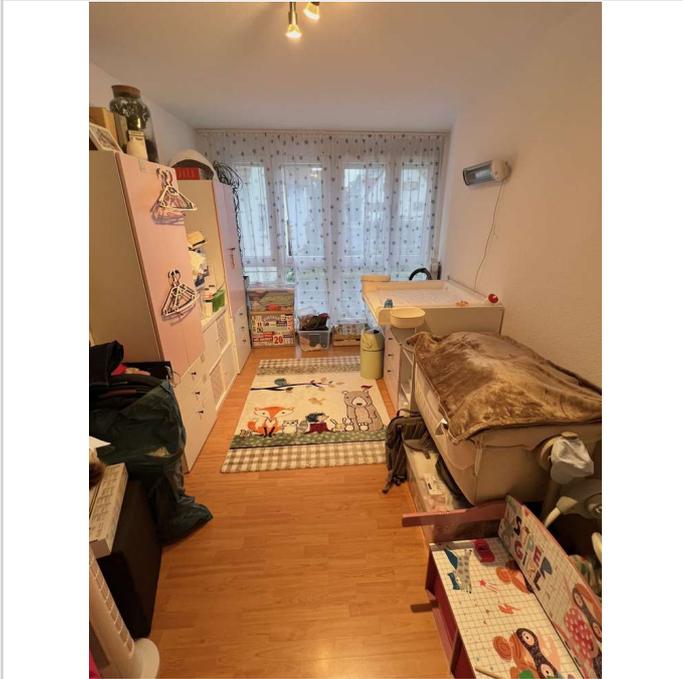
Schlafzimmer

# Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

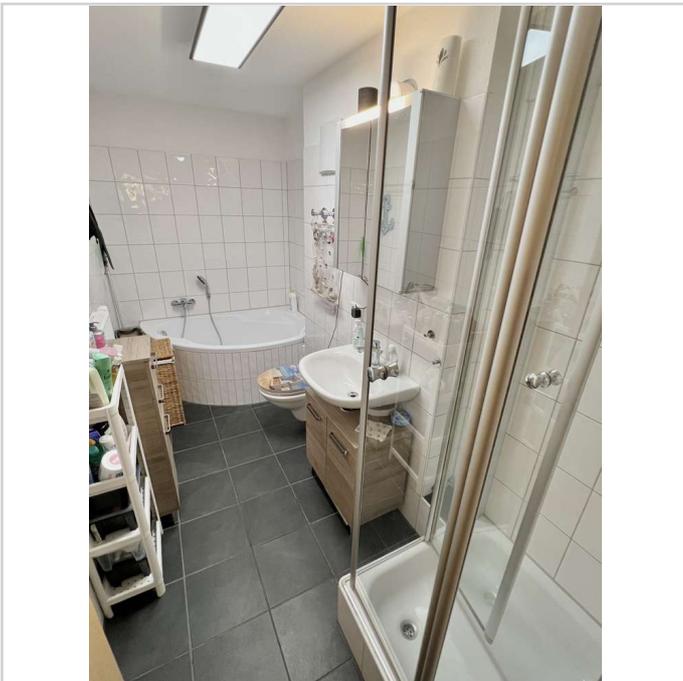
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR



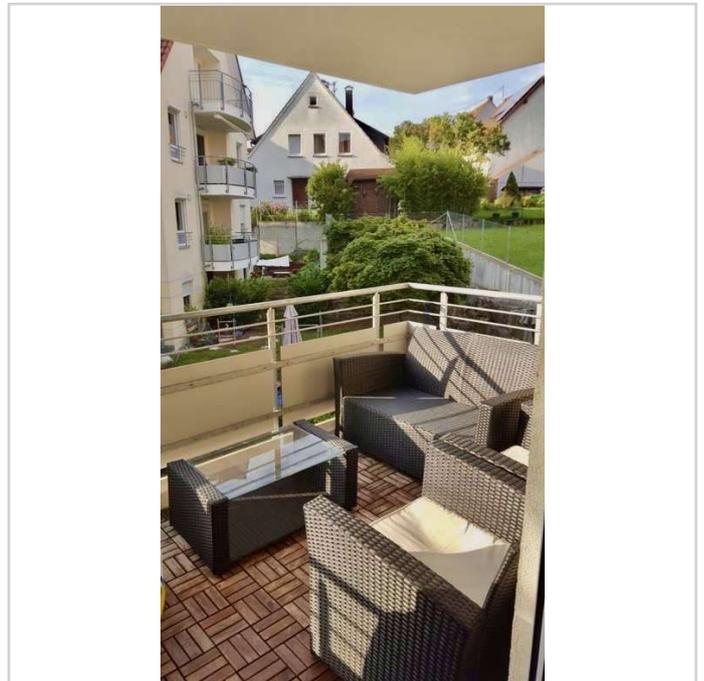
Kinderzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Balkon

## Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR



Hausansicht

# Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR



Grundriss

## Charmante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Jetzt investieren, später selbst einziehen!



73765 Neuhausen auf den Fildern

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 89,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 379.000,00 EUR

