

# Zwei tolle Wohnungen im Paket

Das ideale Anlageobjekt

 **HOFFMANN**  
ImmobilienGutachten



## Zwei tolle Wohnungen im Paket

Das ideale Anlageobjekt



### Bevorzugte Wohnlage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Zentrumsnah und dennoch im Grünen.

Für eine gute Mobilität sorgen zahlreiche Buslinien, Zusanbindung und die unmittelbar zu erreichende B29.

Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und fußläufig erreichbar.

Plüderhausen bietet Ihnen Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Fitnessstudios, Grünanlagen, Schulen, soziale Einrichtungen sowie umfangreiche Kultur- und Freizeitangebote. Der nahegelegene Badeseen lädt zum entspannen ein.

Für Kapitalanleger sind die beiden Wohnungen eine interessante Gelegenheit.

**Baujahr:**

1973

**Objektzustand:**

Gepflegt

**Heizungsart:**

Zentralheizung

**Energieausweis:** ✓

**Bezugsfrei:**

nach ca. 3 Jahren, bis dahin

Mietgarantie

**Preis für beide Wohnungen:**

309.000 Euro

**Käuferprovision:**

4,17%





## Zwei tolle Wohnungen im Paket

Das ideale Anlageobjekt

### Ihre mögliche Kapitalanlage in Plüderhausen

Das gepflegte Dreifamilienwohnhaus wurde in solider Massivbauweise erbaut.

Die Grundrisse der beiden Wohnungen lassen viele Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Es erwarten Sie zwei freundliche Eigentumswohnungen, die jeweils mit Einbauküchen ausgestattet sind.

Verwaltet wird das Gebäude über eine Hausverwaltung.

Die Wohnungen werden derzeit als auch die kommenden drei Jahre von der Eigentümerin selbst genutzt.

Der Abschluss eines Mietvertrages zwischen Käufer und Verkäuferin sichert die Mieteinnahmen für den genannten Zeitraum.

Zwei am Gebäude liegende PKW-Außenstellplätze sind Bestandteil dieses Wohnpakets.

### Ausstattung

Das Dach wurde erst 2015 neu gedämmt und eingedeckt.

Die zweifach-isolierten Kunststofffenster wurden 2006 vollumfänglich erneuert.

Die Fußböden sind teilweise gefliest und teilweise mit einem gepflegtem Parkett versehen.

### Wohnung 1. OG

**Wohnungstyp:**

ETW 1. OG

**Größe:**

2 Zimmer

**Wohnfläche:**

62m<sup>2</sup>

**Kellerräume:**

1

**Stellplätze:**

1 befestigter PKW-Stellplatz

## Zwei tolle Wohnungen im Paket

Das ideale Anlageobjekt



### Wohnzimmer

Es erwartet Sie ein großer, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich. Er lädt zu geselligen Treffen mit Familie und Freunden ein.





### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer ist groß und geräumig, bietet also genügend Platz für Stauraum und erholsame Nächte.



### **Küche**

In der hellen und freundlichen Einbauküche haben Sie genügend Platz Ihre Lieblingsgerichte zuzubereiten.



### **Bad**

Das innenliegende Bad verfügt über ein Waschbecken, eine Toilette und eine Badewanne.



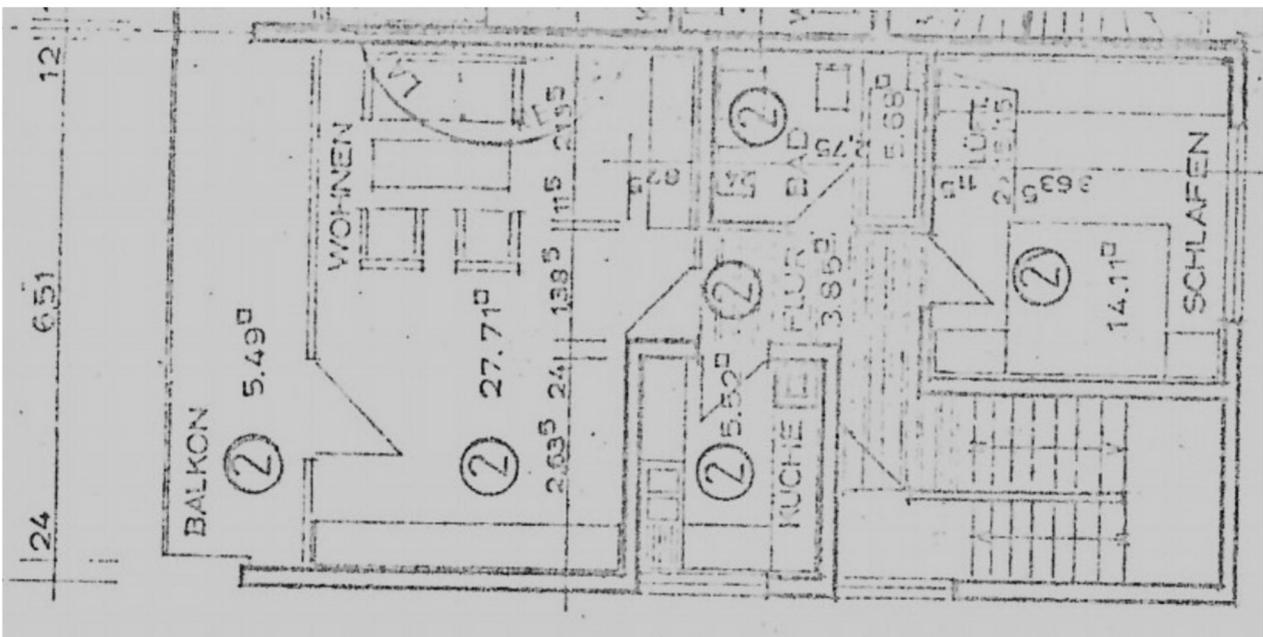
### Ausblick

Die große Sonnenterrasse wbieter Ihnen einen herrlichen Blick auf den Schurwald und lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein.



### Treppenhaus

Das außenliegende und renovierte Treppenhaus stellt die die Verbindung zur Wohnung im Dachgeschoss dar.



## Zwei tolle Wohnungen im Paket

Das ideale Anlageobjekt



### Wohnraum

In der Wohnung im DG erwartet Sie ein großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich.

### Wohnung 2

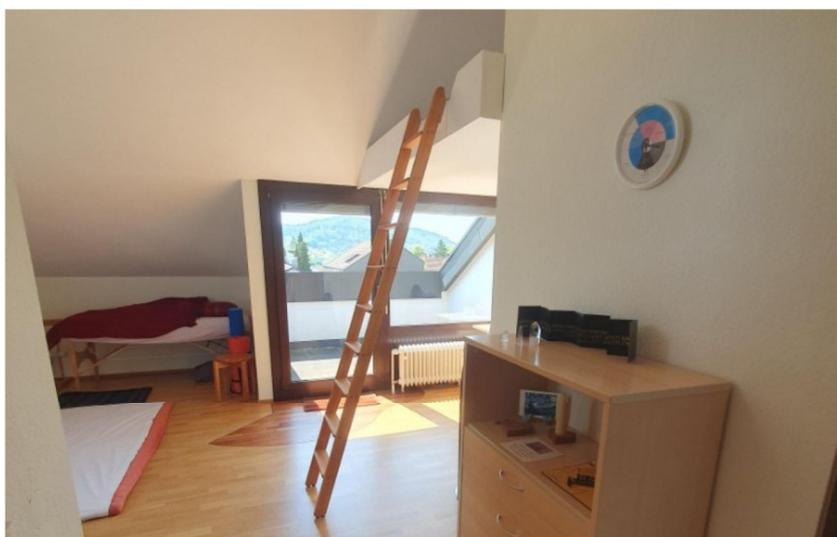
**Wohnungstyp:**  
ETW DG

**Größe:**  
1 Zimmer

**Wohnfläche:**  
43m<sup>2</sup>

**Kellerräume:**  
1

**Stellplätze:**  
1 befestigter PKW-Stellplatz





Über eine Leiter gelangen Sie zu einem gemütlichen Schlafbereich.



### **Küche**

In der funktionalen Einbauküche können Sie während dem Kochen den herrlichen Ausblick genießen.



### **Bad**

Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne und automatische Entlüftungsanlage.



### Dachterrasse

Ein Highlight der Wohnung ist die Dachterrasse. Sie bietet über den Dächern von Plüderhausen einen ungestörten Blick auf den wunderschönen Schurwald und die Umgebung.





### Keller

Die Kellerräume bieten Ihnen genügend Platz Ihr ganzes Hab und Gut zu verstauen.



