

Klingenberg, Objekt E3483:

Drei Wohnungen in imposantem Gebäude

Lage: Zentral und etwas versteckt gelegen, dennoch gute Verbindung zur B469 (5 Minuten) und zum Bahnhof von Klingenberg

Baujahr: ca. 1900 **Einheiten:** 3 Wohnungen, dazu 2 Lagerräume und Garage

Wohnfläche: ca. 203 m² **Lagerflächen** ca. 190 m² **Grundstück:** ca. 340 m²

Aufteilung: **Im Erdgeschoss:** Werkstatt- bzw. Lager- und Hausanschlussraum, Hauseingang, Außenzugang zum Keller und eine große Garage mit Wasseranschluss.
In den drei Obergeschossen: je eine Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Tageslichtbad und riesigem Balkon.
Im Dachgeschoss weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten.
Der Hof ist mit einem ca. 6 m hohen und ehemaligen Lagerraum unterkellert.
3 PKW-Stellplätze (2 Außen, 1 Garage) befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Ausstattung: Die Immobilie wurde in den letzten Jahren (v.a. 2005/06 und 2018/19) nahezu vollständig saniert und hochwertig modernisiert: Weiße Kunststofffenster, Bodenbeläge (im 1. und 3. OG Landhausdielen), weiße Türen und Wände (Rauhfaser), drei Gas-Etagenheizungen, Tageslichtbäder mit Waschmaschinenanschlüssen, Dach, Fassade, riesige Balkone (ca. 15m² bzw. 30m²!), Garagenneubau, Elektrik, Wasserleitungen, im 3. OG eine Einbauküche, neuer Putz im Treppenhaus ...
Das charmante und um ca. 1900 errichtete Gebäude diente ursprünglich als Brauerei!

Sonstiges: Bei einer marktgerechten Vermietung der Wohnungen sowie des Lagers und der äußerst komfortablen Garage ist eine Jahreskaltmiete von ca. 18.000€ realistisch.
Die Wohnung im 2. OG ist seit Jahren an einen zuverlässigen Single vermietet.
Die beiden anderen Wohnungen sowie die Räume im EG sind aufgrund des Verkaufswunschs aktuell nicht vermietet.

Energieausweis: Energieausweis in Vorbereitung.

Kaufpreis: **449.000 €**

Käufer-Courtage: 3,57% vom Kaufpreis incl. MwSt.

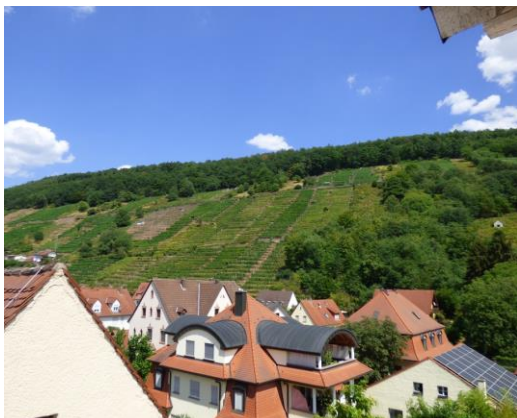
Besichtigung: Einen Termin vereinbaren Sie bitte mit unserem Büro, Tel. 06022/1221.



Bitte beachten Sie: Unsere Angebote sind vertraulich, unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für objektbezogene Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Obernburg.

Klingenberg, Objekt E3483:

Drei Wohnungen in imposantem Gebäude



Bitte beachten Sie: Unsere Angebote sind vertraulich, unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für objektbezogene Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluß verdient und fällig. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Obernburg.