



MEHRFAMILIENHAUS

Zimmern ob Rottweil

LAGEQUALITÄT TRIFFT WERTSTABILITÄT.

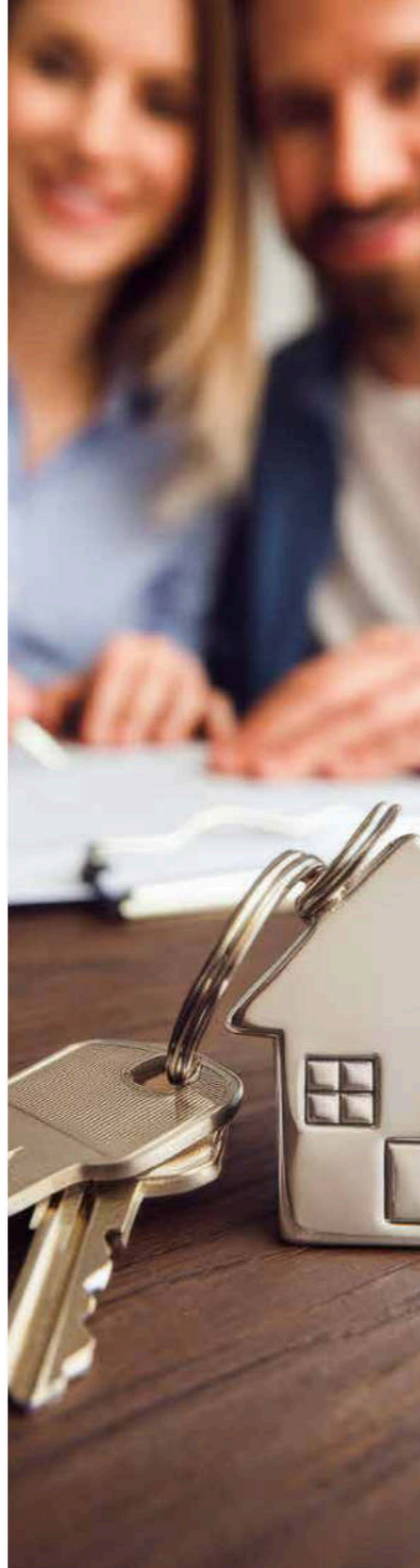


Inhalt

Bundesland Baden-Württemberg	4 - 5
Wohnen in der Region Schwarzwald	6 - 7
Anbindung des Standorts	8 - 9
Zimmern ob Röttweil	10 - 11
Das Objekt	12 - 14
Impressionen, Eindrücke	16 - 23
Baukurzbeschreibung	24 - 25
Grundrisse Wohnungen	26 - 36
Etagenpläne	37
Kontakt	38

*Reicher wird man nicht durch das,
was man verdient, sondern durch
das, was man besitzt.*

- Henry Ford



Herzlich Willkommen

**Sie möchten in Immobilien investieren –
professionell, durchdacht und rentabel?**

Dann sind Sie bei den Immoinvestoren genau richtig.

Ob einzelne Eigentumswohnung, mehrere Einheiten oder gleich ein
ganzes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage – genau darauf haben
wir uns spezialisiert. Wir begleiten Sie von der Auswahl bis zur
Umsetzung mit Erfahrung, Marktkenntnis und einem klaren Blick
für nachhaltige Rendite.

Unsere Experten identifizieren bundesweit attraktive Wohnimmo-
bilien ab Baujahr 1990 und entwickeln für jedes Objekt eine maß-
geschneiderte Investmentstrategie. Dabei legen wir besonderen
Wert auf solide Standortanalysen, stabile Mieteinnahmen und eine
langfristige Wertentwicklung.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen eines unserer aus-
gewählten Investmentobjekte näher vor.

Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt in Richtung erfolg-
reiches Immobilieninvestment gehen – wir freuen uns auf Sie.



Ingo Roth



Matthias Heißner



Ingo Roth

Geschäftsführender
Gesellschafter,
Dipl. Kaufmann,
seit 20 Jahren in der
Immobilienbranche



Matthias Heißner

Geschäftsführender
Gesellschafter,
Bankkaufmann,
seit 20 Jahren in der
Immobilienbranche



Baden-Württemberg – wirtschaftsstark, innovativ & europäisch vernetzt

Das Bundesland Baden-Württemberg liegt im Südwesten Deutschlands und zählt rund 11 Millionen Einwohner bei einer Fläche von etwa 35.750 Quadratkilometern. Als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas steht das Land für Innovationskraft, industrielle Exzellenz und hohe Lebensqualität.

Zentrum des Landes ist Stuttgart, die dynamische Landeshauptstadt und ein international bedeutender Wirtschafts- und Technologiestandort. Gleichzeitig profitieren auch die Regionen abseits der Metropolen von der starken Wirtschaftsstruktur des Landes – insbesondere der ländlich geprägte Raum im Süden und Südwesten Baden-Württembergs.

Ein herausragendes Beispiel hierfür ist Rottweil und die umliegende Region. Als älteste Stadt Baden-Württembergs verbindet Rottweil historische Identität mit moderner Standortqualität. Die Region ist geprägt von einem leistungsfähigen Mittelstand, innovativen Indus-

trieunternehmen sowie hoher technologischer Kompetenz, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Präzisionstechnik und industrielle Fertigung. Die enge Anbindung an wirtschaftsstarke Räume wie den Schwarzwald-Baar-Kreis, Tuttlingen und die Metropolregion Stuttgart stärkt zusätzlich die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.

Baden-Württemberg gilt insgesamt als Motor der deutschen Wirtschaft und zeichnet sich durch eine außergewöhnlich hohe Dichte an Weltmarktführern aus. Der Mittelstand bildet dabei das Rückgrat der regionalen Wertschöpfung und sorgt für Stabilität, Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsstärke – auch in Regionen wie Rottweil, in denen Tradition und Zukunftstechnologien eng miteinander verbunden sind.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist der technologische Fortschritt in Schlüsselbranchen wie Automobil-

Baden-Württemberg

Wo Tradition, Technologie und Zukunft zusammenfinden

und Maschinenbau, Medizintechnik, Elektrotechnik sowie zunehmend in den Bereichen Künstliche Intelligenz, Digitalisierung und nachhaltige Mobilität. Diese Entwicklungen eröffnen insbesondere für industriell geprägte Regionen im südlichen Baden-Württemberg neue Wachstums- und Beschäftigungschancen.

	Deutschland	B.-W.	Zimmern ob Rottweil
Fläche	357.022 km ²	35.751 km ²	33,76 km ²
Einwohner	ca. 83 Mio.	ca. 11,2 Mio.	ca. 6.400
BIP (2025)	4.470 Mrd. €	ca. 650 Mrd.	-
Arbeitslosenquote	6,6 %	4,8 %	3,5%

Chancen für den Arbeitsmarkt und starke Unternehmenspräsenz

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in einem stabilen und zukunftsorientierten Arbeitsmarkt wider. Baden-Württemberg weist seit Jahren eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten Deutschlands auf und bietet auch im Raum Rottweil hervorragende Perspektiven für Fach- und Nachwuchskräfte. Der Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften in technischen und industriellen Berufen ist hoch – und sorgt für kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum.



Die Region profitiert von einer Vielzahl namhafter Unternehmen und international tätiger Industriebetriebe. Ein weithin sichtbares Wahrzeichen ist der ThyssenKrupp Testturm in Rottweil – ein internationales Forschungs- und Innovationszentrum für Aufzugstechnologien und Symbol für die technologische Strahlkraft des Standorts.

Darüber hinaus sind im erweiterten Umfeld bedeutende Unternehmen wie Rheinmetall sowie Heckler & Koch ansässig, die als große industrielle Arbeitgeber zusätzliche Stabilität und Beschäftigung schaffen. Ergänzt wird dies durch zahlreiche sogenannte „Hidden Champions“ – hochspezialisierte, oft familiengeführte Weltmarktführer im Mittelstand, die in ihren jeweiligen Nischen international führend sind und maßgeblich zur wirtschaftlichen Stärke der Region beitragen.

Ergänzt wird dies durch eine starke Bildungs- und Forschungslandschaft mit renommierten Universitäten, Hochschulen für angewandte Wissenschaften sowie einer engen Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft. Davon profitieren auch regionale Standorte, die Zugang zu qualifizierten Fachkräften, Innovationsnetzwerken und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven erhalten.

Wirtschaft & Technologie

- » Eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas
- » Hohe Dichte an Weltmarktführern und innovativem Mittelstand
- » Starke Branchen: Maschinenbau, Medizintechnik, Automobil, IT & KI
- » Technologischer Wandel als Wachstumstreiber – auch im ländlichen Raum

Rottweil & Region

- » Historisch gewachsener Industriestandort mit Zukunftsperspektive
- » Starker Mittelstand und hohe Fertigungskompetenz
- » Zentrale Lage zwischen Schwarzwald, Bodensee und Metropolregion Stuttgart
- » Hohe Lebensqualität und attraktive Bedingungen für Fachkräfte



Schwarzwald

Wohnen in einer Region mit starkem Natur- und Freizeitprofil

Wirtschaft & Innovationskraft

Das Bundesland ist geprägt von einem starken industriellen Kern und einem international wettbewerbsfähigen Mittelstand. Besonders die Branchen Maschinenbau, Fahrzeug- und Zulieferindustrie, Elektrotechnik, Medizintechnik sowie IT und Hightech prägen die Wirtschaftsstruktur. Zahlreiche Hidden Champions sowie global agierende Unternehmen sichern eine hohe Beschäftigungsdichte.

Wohnen in der Region Schwarzwald

Der Umkreis der Gemeinde Zimmern ob Rottweil liegt in einer der landschaftlich attraktivsten Regionen Baden-Württembergs – am Übergang zwischen Schwarzwald, Albvorland und Neckarraum. Die Region verbindet ruhige, naturnahe Wohnlagen mit einer gut entwickelten Infrastruktur und bietet ein ausgewogenes Umfeld für modernes Wohnen und Leben.

Natur, Erholung und Freizeitvielfalt

Die Nähe zum Schwarzwald prägt die gesamte Region. Dichte Wälder, weitläufige Wiesen sowie ein hervorragend ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und Naturerlebnisse im Alltag. Die abwechslungsreiche Landschaft sorgt für hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu jeder Jahreszeit. Der Umkreis der Gemeinde ist geprägt von gewachsenen Ortschaften, ruhigen Wohngebieten und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Kurze Wege, eine familienfreundliche Struktur sowie eine hohe Sicherheit tragen wesentlich zur Lebensqualität bei. Gleichzeitig profitieren die Orte von einer guten Versorgung mit Bildung, Nahversorgung und medizinischen Angeboten.

Landesgartenschau Rottweil 2028

Im Jahr 2028 findet in Rottweil eine bedeutende Landesgartenschau statt, die unter dem Motto „Natur findet Stadt“ steht. Im Zentrum des Projekts steht die Renaturierung des Neckars, die das grüne Potenzial der Stadt sichtbar macht und naturnahe Erholungsräume direkt mit der historischen Innenstadt verbindet.

Die Landesgartenschau soll nicht nur ein saisonales Event sein, sondern dauerhafte Grünflächen, neue Parks, Schaugärten, Gastronomieflächen und attraktive Aufenthaltsorte am Wasser schaffen, die auch nach 2028 für Bewohner und Besucher zugänglich bleiben.

Als Motor für nachhaltige Stadtentwicklung werden zudem Stadtumbau, Infrastrukturmaßnahmen und Aufenthaltsqualitäten im gesamten Innenstadtbereich verbessert – ein Projekt mit langfristigem Wert für Lebensqualität, Tourismus und regionale Wirtschaft.

Für Immobilien im nahen Umfeld ergeben sich daraus mehrere positive Effekte:

Attraktivere Wohn- und Lebensqualität:

Durch neue Grünflächen, Freizeit- und Erholungszonen steigt die Aufenthaltsqualität in der Umgebung deutlich.

Wertsteigerungspotenzial:

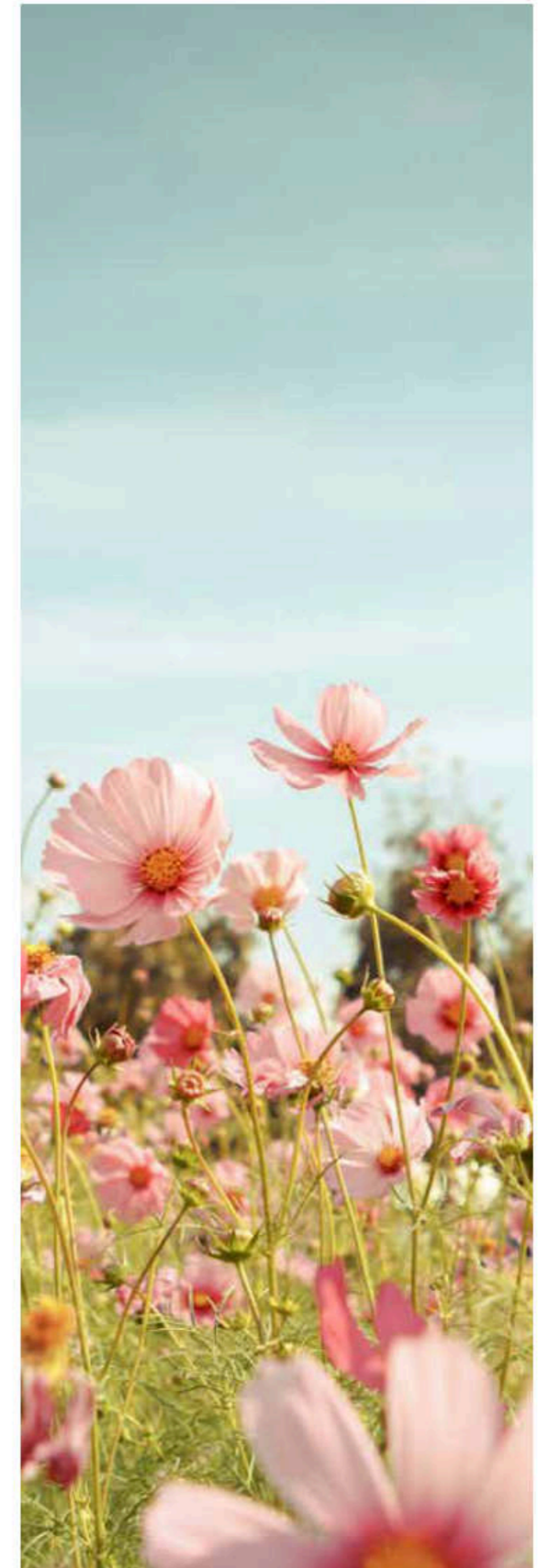
Die stadträumliche Aufwertung und verbesserte Freiraumqualität können sich nachhaltig positiv auf die Immobilienwerte auswirken.

Nachhaltige Infrastrukturentwicklung:

Maßnahmen wie bessere Wegeverbindungen, moderne Aufenthaltsorte und städtebauliche Qualitäten schaffen zusätzliche Anreize für Bewohner, Besucher und Investoren.

Touristische sowie lokale Belebung:

Die Landesgartenschau wird Gäste in die Region ziehen, was lokale Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister stärkt – ein Vorteil für lebendige Quartiere.



Gute Anbindung und regionale Stärke

Zimmern ob Rottweil liegt im Süden Baden-Württembergs, unmittelbar an der historischen Kreisstadt Rottweil und eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung des Schwarzwald-Vorlands. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer zugleich sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Region verkehrlich hervorragend erschlossen. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Rottweil sowie die schnelle Anbindung an die Autobahn A81 (Stuttgart–Singen) ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit wirtschaftsstarker Zentren im Schwarzwald-Baar-Kreis, im Raum Tuttlingen sowie in Richtung Stuttgart. Damit verbindet der Standort hohe Lebensqualität mit beruflicher Flexibilität.

Die Anschlussstelle der A81 ist in etwa 3–5 km erreichbar. Über diese zentrale Nord-Süd-Achse gelangt man in rund 90 km nach Stuttgart sowie in etwa 60 km Richtung Bodensee/Singen.

Ergänzend sorgt die nahegelegene Bundesstraße B27 (ca. 1–3 km) für eine direkte Verbindung Richtung Tübingen, Balingen und zur Schweizer Grenze bei Schaffhausen. Auch die B14 stärkt die regionale Erreichbarkeit.



Der Bahnhof Rottweil (ca. 3–4 km) bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr mit Verbindungen unter anderem nach Stuttgart und Zürich. Dadurch ist der Standort auch überregional gut angebunden.

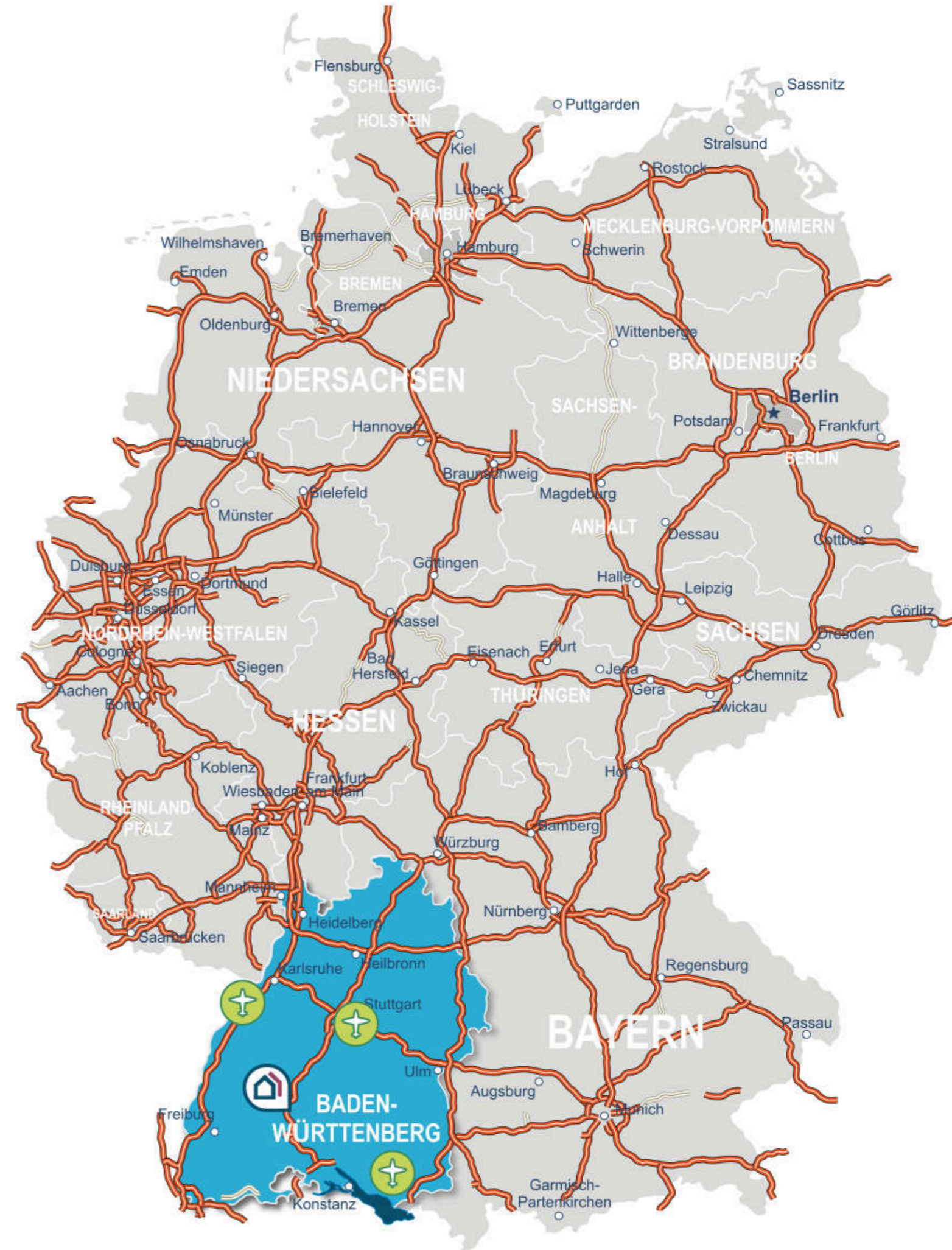
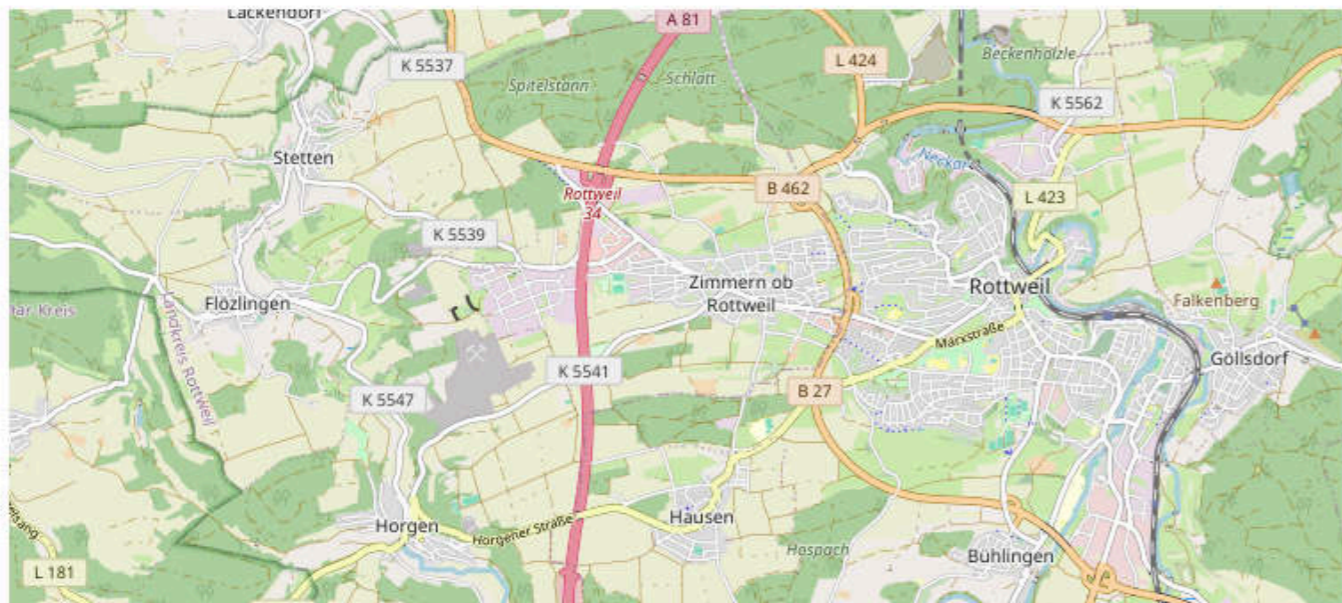
Für den Flugverkehr stehen mehrere Flughäfen zur Verfügung:

- » Flughafen Stuttgart (STR): ca. 95 km
- » Flughafen Zürich (ZRH): ca. 115 km
- » Flughafen Baden Airpark (FKB): ca. 124 km
- » Flughafen Friedrichshafen (FDH): ca. 95 km

Wichtige Städte im regionalen Umfeld:

- » Villingen-Schwenningen: ca. 20 km
- » Tuttlingen: ca. 30 km
- » Stuttgart: ca. 90 km
- » Bodensee (Konstanz): ca. 100 km

Insgesamt bietet Zimmern ob Rottweil eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig ausgezeichneter Erreichbarkeit bedeutender Wirtschaftsstandorte – ein klarer Standortvorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



Zimmern ob Rottweil



Wohnen zwischen Stadt und Natur

Zimmern ob Rottweil ist eine Gemeinde mit rund 6.400 Einwohnern im Landkreis Rottweil und liegt unmittelbar angrenzend an die Kreisstadt Rottweil. Die Nähe zur Stadt sowie die ruhige, naturnahe Wohnlage machen den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort.

Die Gemeinde umfasst neben dem Hauptort die Ortsteile Horgen, Flözlingen und Stetten ob Rottweil. Geografisch liegt Zimmern auf einer nach Osten geneigten Hochfläche über dem oberen Neckartal, während die Teilorte im Tal der Eschach eingebettet sind.

Die Umgebung ist geprägt von einer landschaftlich reizvollen, ländlichen Struktur.

Zimmern ob Rottweil grenzt an Eschbronn, Dunningen, Villingendorf, die Stadt Rottweil, Deißlingen sowie an Niedereschach und Königsfeld im Schwarzwald.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn A81 (Stuttgart–Singen) ist über die rund zwei Kilometer entfernte Anschlussstelle Rottweil schnell erreichbar. Der Bahnhof Rottweil sowie mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Rottweil sichern die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Vor Ort stehen mehrere Kindergärten, eine Grund- und Werkrealschule sowie eine weitere Grundschule im Ortsteil Stetten zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Stadt Rottweil. Die Nahversorgung ist durch das örtliche Industriegebiet mit Angeboten für den täglichen Bedarf umfassend gewährleistet.

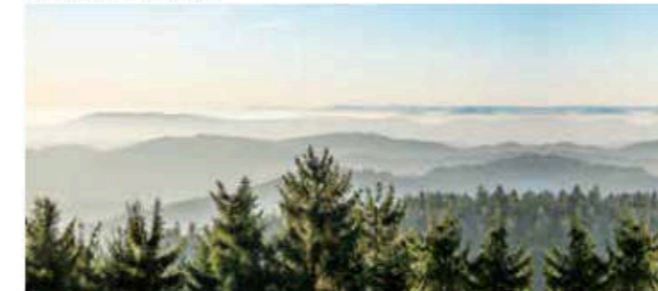
Kurze Wege, starke Anbindung

Die direkte Nähe zur Kreisstadt Rottweil stellt einen der größten Standortvorteile dar. Bewohner profitieren von der umfassenden städtischen Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und

dem Krankenhausstandort. Weiterführende Schulen, berufliche Bildungsangebote sowie kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und Veranstaltungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen in Rottweil sorgt für sehr kurze Pendelzeiten. Ergänzt wird dies durch eine gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B14 und B462 sowie die nahegelegene Autobahn A81. Die Stadtnähe wirkt sich zudem positiv auf die Wertstabilität und Attraktivität des Immobilienmarktes aus.

Arbeitsmarkt & Wirtschaft

Der Arbeitsmarkt ist stark regional geprägt. Viele Einwohner arbeiten in Zimmern selbst oder pendeln nach Rottweil und in umliegende Städte. Durch die Nähe zu Rottweil bestehen gute Beschäftigungsmöglichkeiten im Industrie-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gesundheitssektor.



Lebensqualität am Schwarzwaldrand

Zimmern ob Rottweil ist keine klassische Tourismusgemeinde, bietet jedoch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die naturnahe Umgebung lädt zu Wanderungen, Radtouren und aktiver Freizeitgestaltung ein. Ergänzend profitieren Bewohner von den vielfältigen touristischen und kulturellen Angeboten der nahegelegenen Stadt Rottweil – darunter die historische Altstadt, der Testturm, Museen sowie zahlreiche Veranstaltungen.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Kinderbetreuung, aktivem Vereinsleben und naturnaher Lage aus. Gleichzeitig sorgt die unmittelbare Nähe zu Rottweil für kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten und städtischer Infrastruktur. Dieser sogenannte Speckgürtel-Effekt verbindet hohe Wohn- und Lebensqualität mit urbanem Komfort und schafft attraktive Perspektiven für Bewohner aller Altersgruppen.

Lebendiges Brauchtum

Die alemannische Fasnacht hat in Zimmern ob Rottweil einen festen Platz im kulturellen Leben der Gemeinde. Tief verwurzelt in regionalen Traditionen und über Generationen hinweg gepflegt, ist sie Ausdruck gelebten Brauchtums und starken Gemeinschaftssinns. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Narrenzunft Zimmern 1924 e. V., die seit ihrer Gründung die Fasnacht im Ort aktiv gestaltet und bewahrt.



Während der Fasnachtszeit verwandelt sich Zimmern ob Rottweil in eine lebendige Bühne aus historischen Figuren, handgeschnitzten Holzmasken, farbenfrohen Gewändern und traditionellen Umzügen. Die Narrenzunft bringt Menschen aller Altersgruppen zusammen und trägt maßgeblich dazu bei, die alemannische Fasnacht lebendig zu halten und an kommende Generationen weiterzugeben. Sie steht damit exemplarisch für die traditionsbewusste und zugleich lebendige Identität der Gemeinde und der gesamten Region.





MEHRFAMILIENHAUS, 78658 ZIMMERN OB ROTTWEIL

Alte Schulstraße 11

DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Die Immoinvestoren GmbH bietet mit diesem Exposé ein Mehrfamilienhaus in 78658 Zimmern ob Rottweil, Alte Schulstraße 11, an. Eigentümerin des Objekts ist die Plan R GmbH.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 1.127 m² großen Grundstück und umfasst insgesamt:

- » 10 Wohneinheiten
- » 9 Garagen
- » 5 Außenstellplätze
- » 2 Gartenflächen (Sondernutzungsrechte)

Die Aufteilung erfolgt gemäß Teilungserklärung, Teilungsplänen sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung.

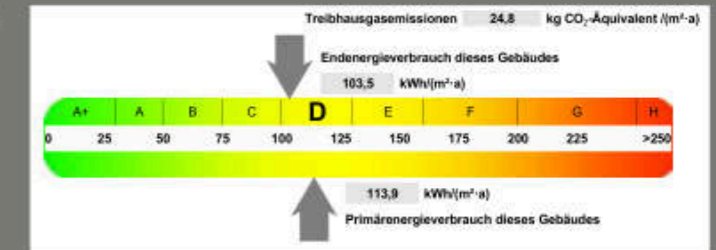
AUFTEILUNG & GEBÄUDESTRUKTUR

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

Energieausweis

Das Gebäude verfügt über einen Energieausweis mit der Energieeffizienzklasse D und einem Endenergiebedarf von 103,5 kWh/m²-a.

Dieser Wert entspricht einem soliden energetischen Standard für ein Wohngebäude des Baujahres 1991 und liegt im durchschnittlichen Bereich vergleichbarer Bestandsimmobilien. Damit bietet die Immobilie eine verlässliche Grundlage für wirtschaftliches Wohnen bei insgesamt moderaten Betriebskosten. Beheizt wird das Objekt über Erdgas E.



Es gliedert sich in:

- » Untergeschoss
- » Erdgeschoss
- » Obergeschoss
- » Dachgeschoss

Die 10 Wohneinheiten verteilen sich auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45,9 m² und 96,5 m². Die Grundrisse sind funktional und gut vermietbar gestaltet. Teilweise sind die Wohnungen mit Küchen ausgestattet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Außenbezug in Form einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia. Jeder Einheit ist ein eigener Kellerraum im Untergeschoss als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 sind zusätzlich Gartenflächen als Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Die Garagen verteilen sich wie folgt:

- » 4 Garagen im Gebäude integriert
- » 5 Einzelgaragen auf dem Grundstück

Im Untergeschoss befinden sich zudem der Heizraum (Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung) sowie ein Hausmeisterraum.

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- » Massive Bauweise
- » Streifenfundamente
- » Stahlbetondecken
- » Außenwände aus Thermopor-Ziegelmauerwerk, verputzt
- » Holzsatteldach mit Betondachpfannen
- » Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung
- » Zentrale Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und dem gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Die Wohnungen sind überwiegend vermietet.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE & WEG-STRUKTUR

Die Aufteilung erfolgt gemäß § 8 WEG in:

- » Wohnungen Nr. 1–10: Sondereigentum
- » Garagen Nr. G 1–G 9: eigenständiges Teileigentum
- » Außenstellplätze ST 1–ST 5: Sondernutzungsrechte
- » Keller K 1–K 10: Sondernutzungsrechte
- » Gartenflächen: Sondernutzungsrechte zu WE 1 und WE 2



1991
Baujahr

10
Wohneinheiten

9
Garagen

1.127
m² Grundstück

Die genaue Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung und den zugehörigen Plänen. Die Veräußerung einzelner Einheiten bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.

VERWALTUNG & RÜCKLAGEN

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch:

Kaprimo GmbH
Hauptstraße 6a
87677 Stöttwang

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen derzeit 28,56 € brutto je Wohnung.

Im Zuge der WEG-Neugründung leistet die Verkäuferin eine einmalige Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 20.000 €.

Gemäß Wirtschaftsplan beträgt die laufende Rücklagenzuführung 0,63 €/m² Wohnfläche monatlich (ca. 5.400 € p.a.).

6. Instandhaltungen & Maßnahmen

Die Verkäuferin verpflichtet sich, vor bzw. im zeitlichen Zusammenhang mit der Veräußerung folgende Maßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen:

- » Neuanstrich der Fassade einschließlich Dachgesims
- » Optische Aufwertung des Hauseingangs
- » Austausch der bisher nicht erneuerten Wohnungseingangstüren
- » Installation einer neuen Treppenhaus- sowie Außenbeleuchtung

Diese Maßnahmen dienen der nachhaltigen Sicherung und optischen Aufwertung des Gemeinschaftseigentums.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Angebot richtet sich primär an Kapitalanleger, da die Wohnungen überwiegend vermietet sind. Eine Eigennutzung ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben möglich.

KAUFABWICKLUNG & RECHTLICHE HINWEISE

Der Erwerb erfolgt auf Grundlage eines notariellen Kaufvertrages.

Bei vermieteten Wohnungen kann Mietern unter Umständen ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zustehen.

Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt zum vertraglich vereinbarten Stichtag, in der Regel zum Monatsersten nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Der Abschluss einer Sondereigentumsverwaltung ist optional möglich.

EINNAHMEN & AUSGABEN

Einnahmen:

- » Netto-Kaltmieten
- » Garagen- und Stellplatzmieten
- » Betriebskostenvorauszahlungen

Ausgaben:

- » Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan
- » Verwaltungskosten
- » Rücklagenzuführungen
- » ggf. Sonderumlagen

STEUERLICHE HINWEISE

- » Gebäudeabschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG derzeit 2 % p.a.
- » Grundstücksanteil nicht abschreibungsfähig
- » Spekulationsfrist gemäß § 23 EStG beachten

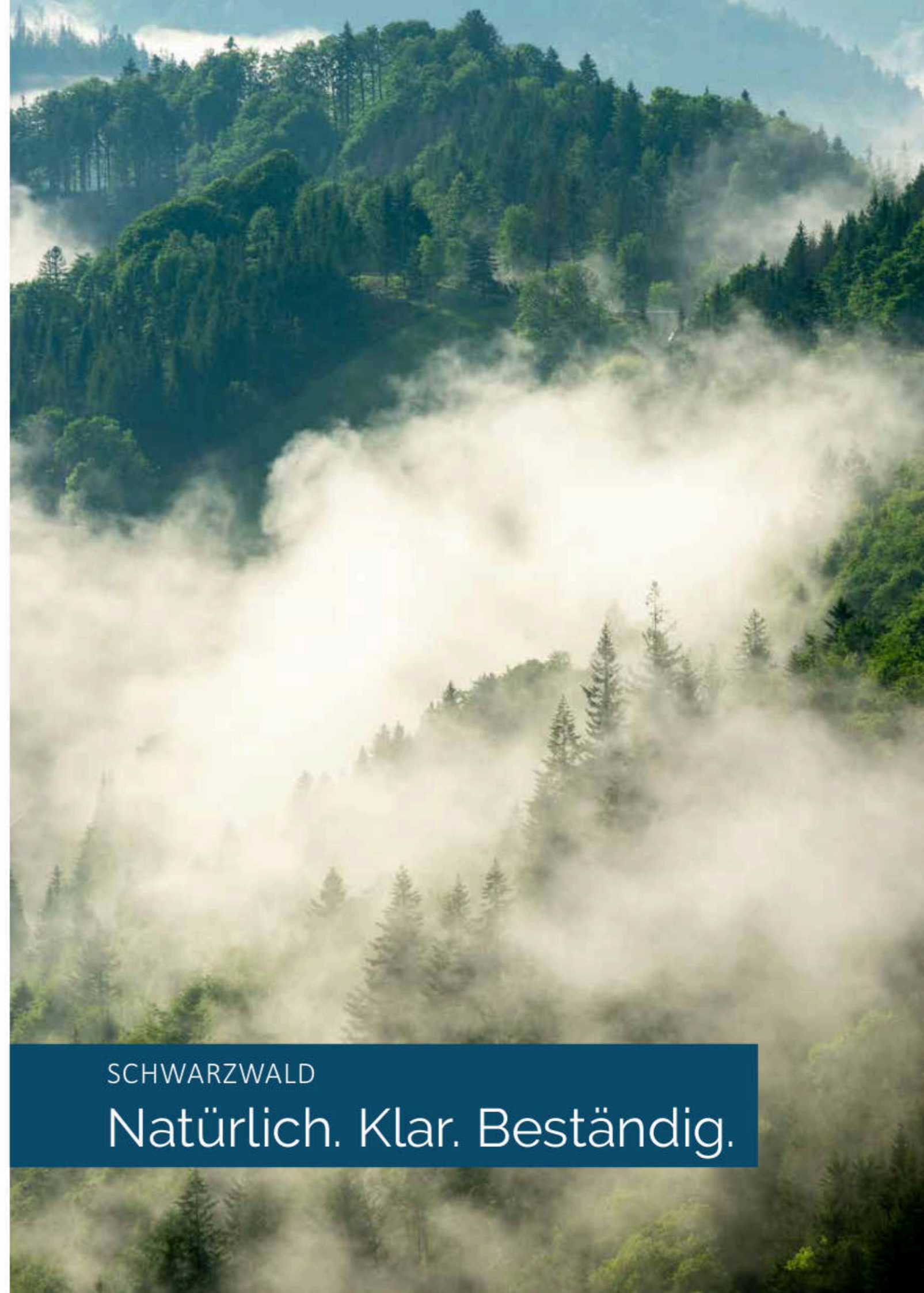
Eine individuelle steuerliche Beratung wird empfohlen.

ERWERBSNEBENKOSTEN

Neben dem Kaufpreis fallen regelmäßig an:

- » Grunderwerbsteuer (Baden-Württemberg): 5,0 %
- » Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2,0 %
- » ggf. Finanzierungskosten

Diese Nebenkosten sind vom Erwerber zu tragen.



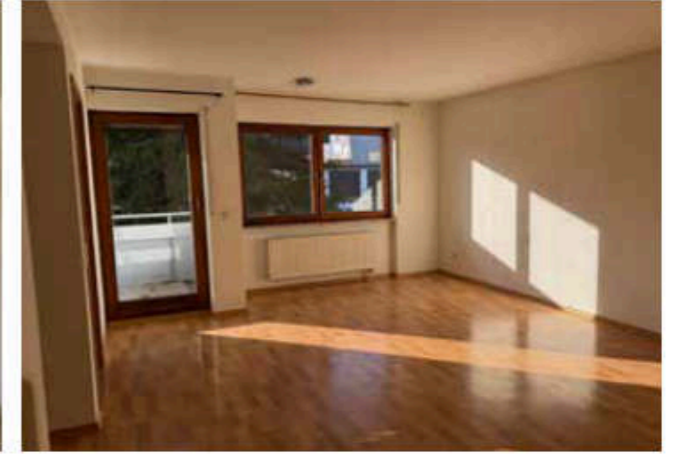
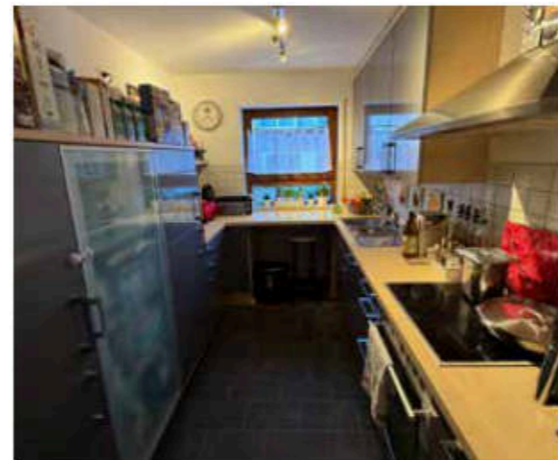
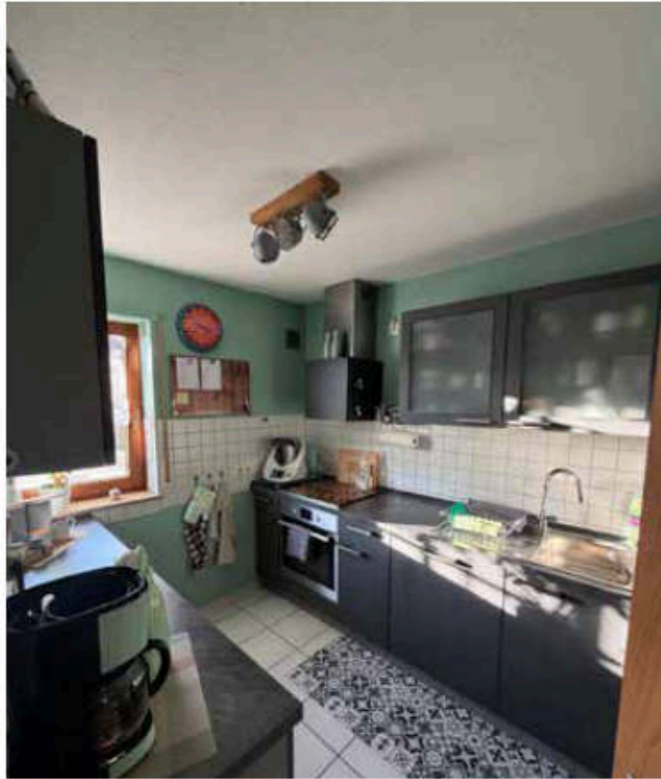
SCHWARZWALD

Natürlich. Klar. Beständig.

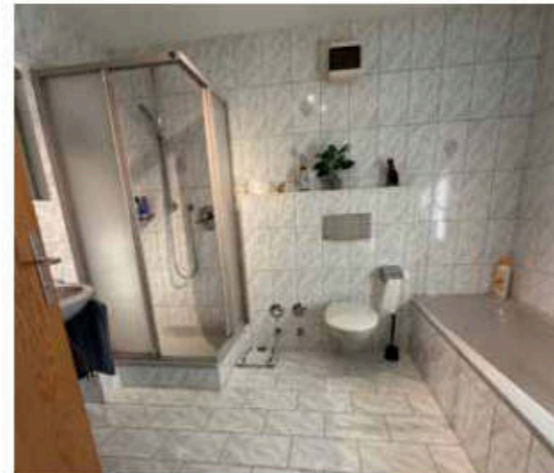
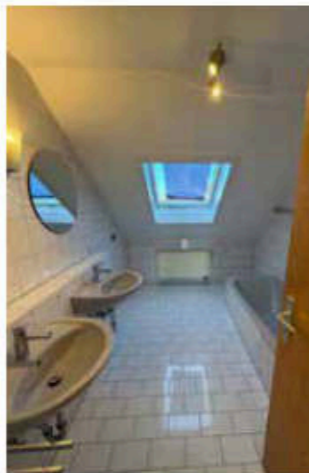
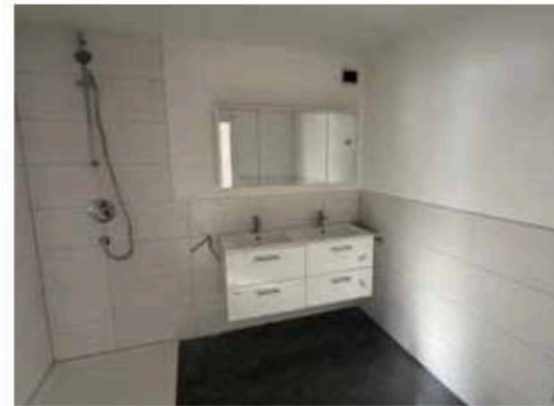
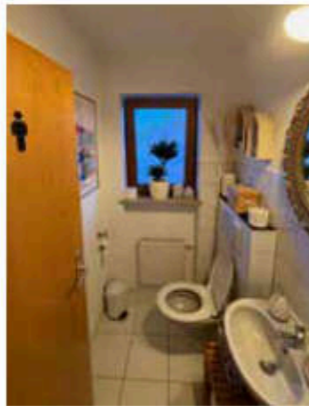
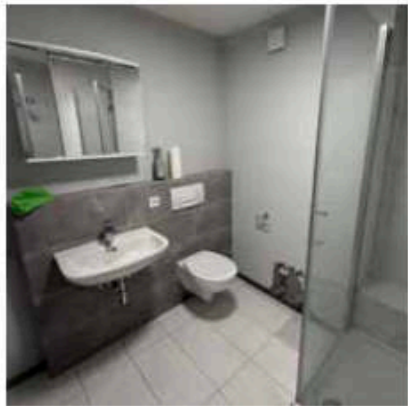


Impressionen

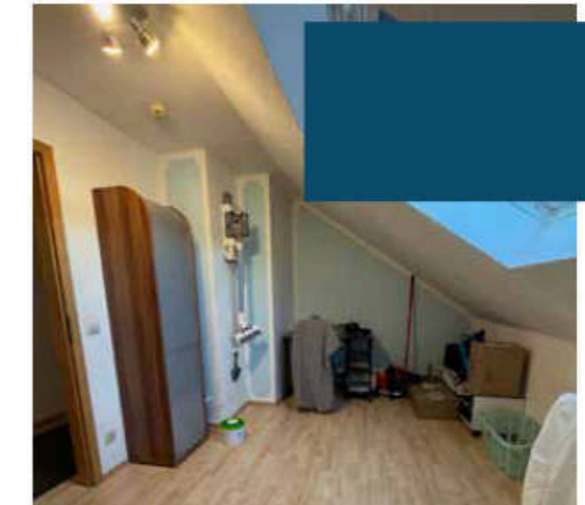
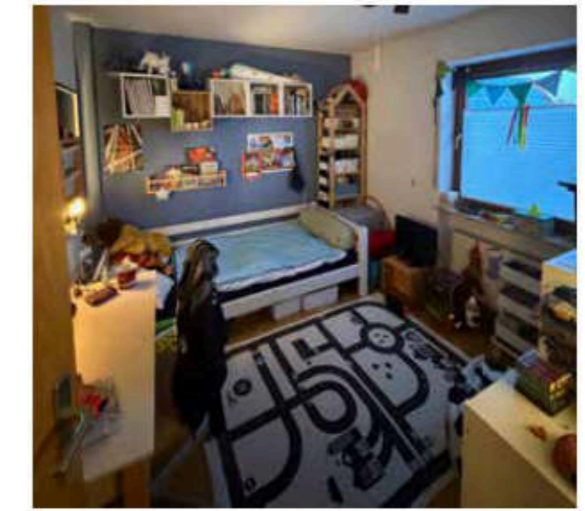
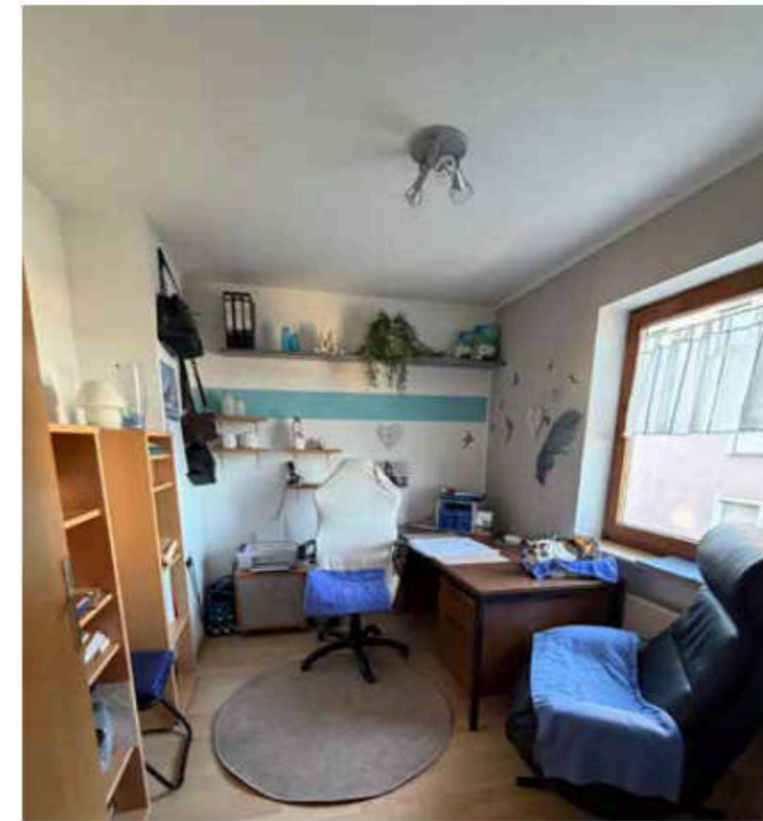
Wohnen



Küchen

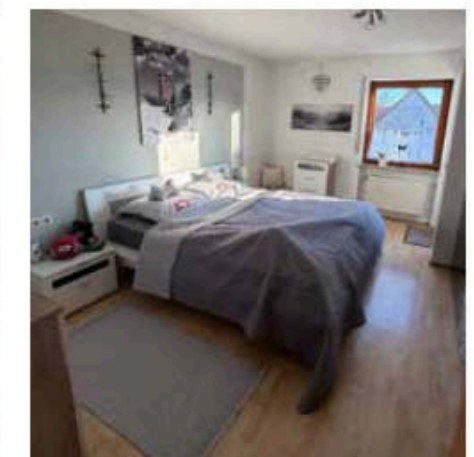
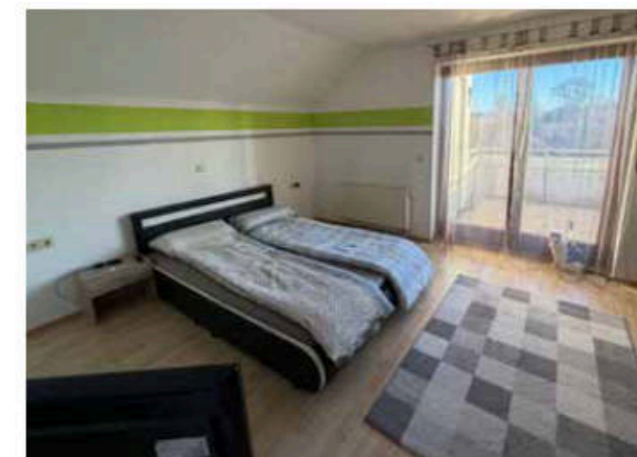


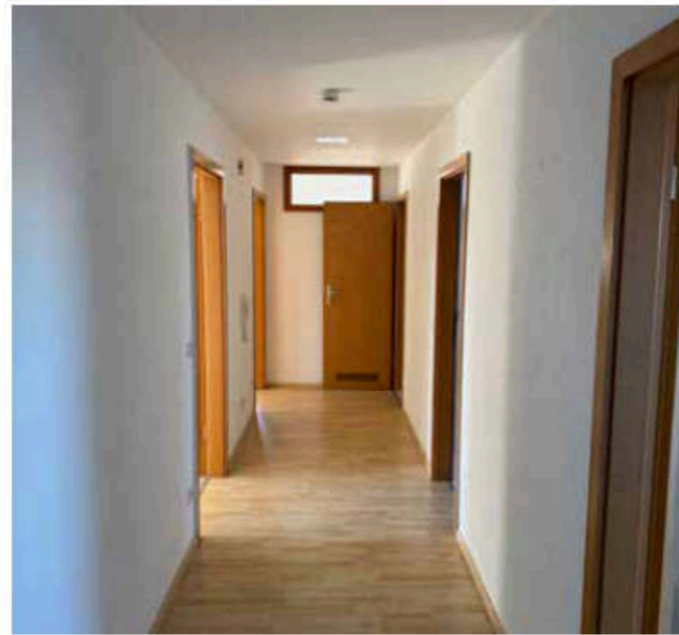
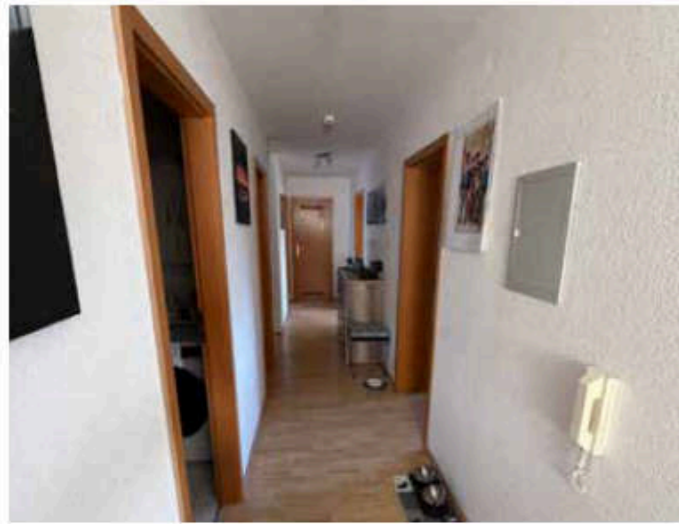
Bad & WC



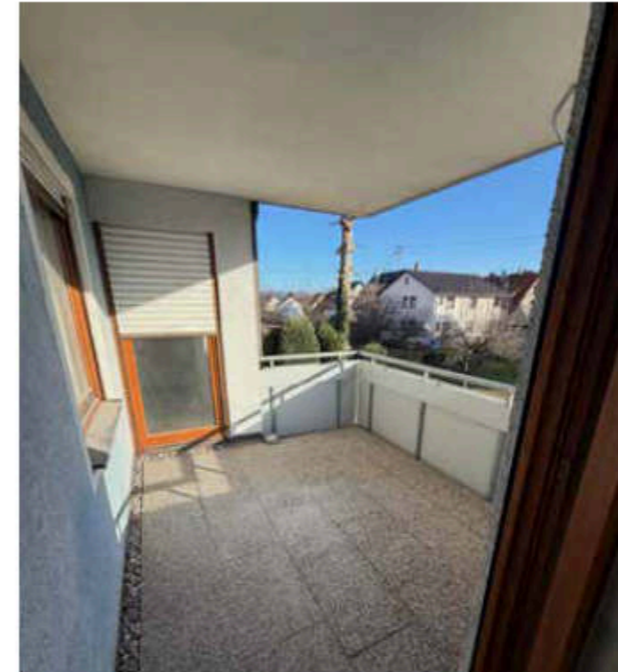
Zimmer

Schlafen

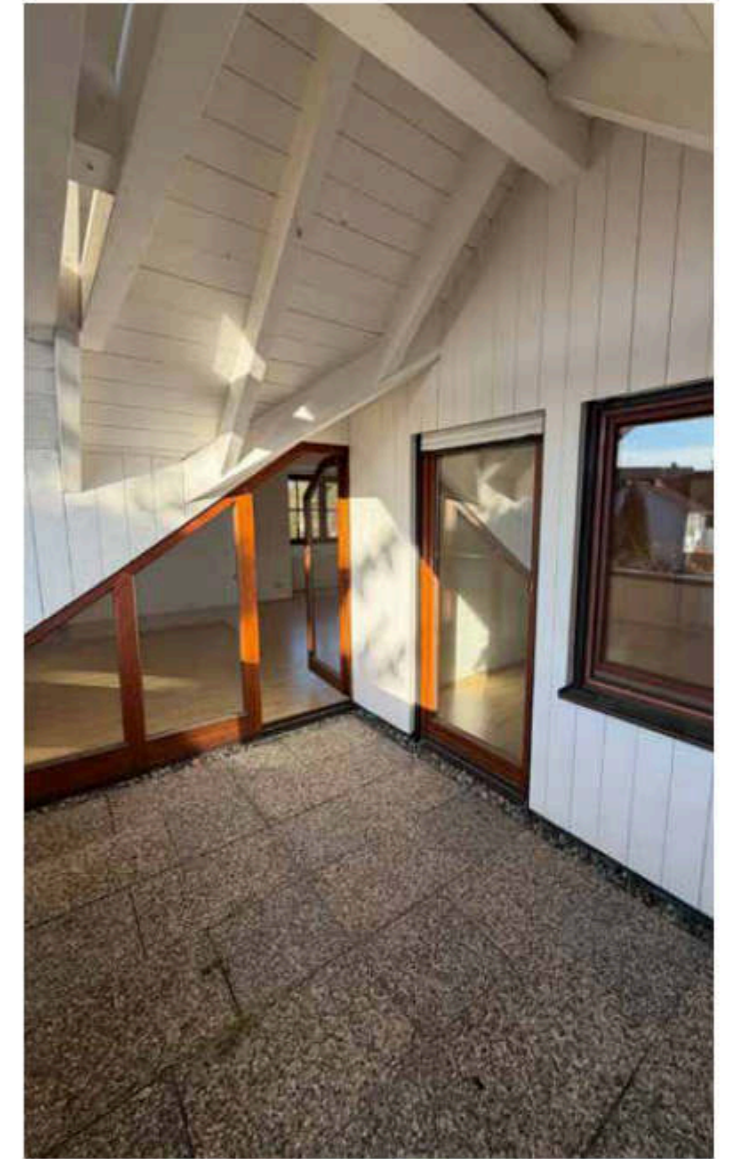




Balkon

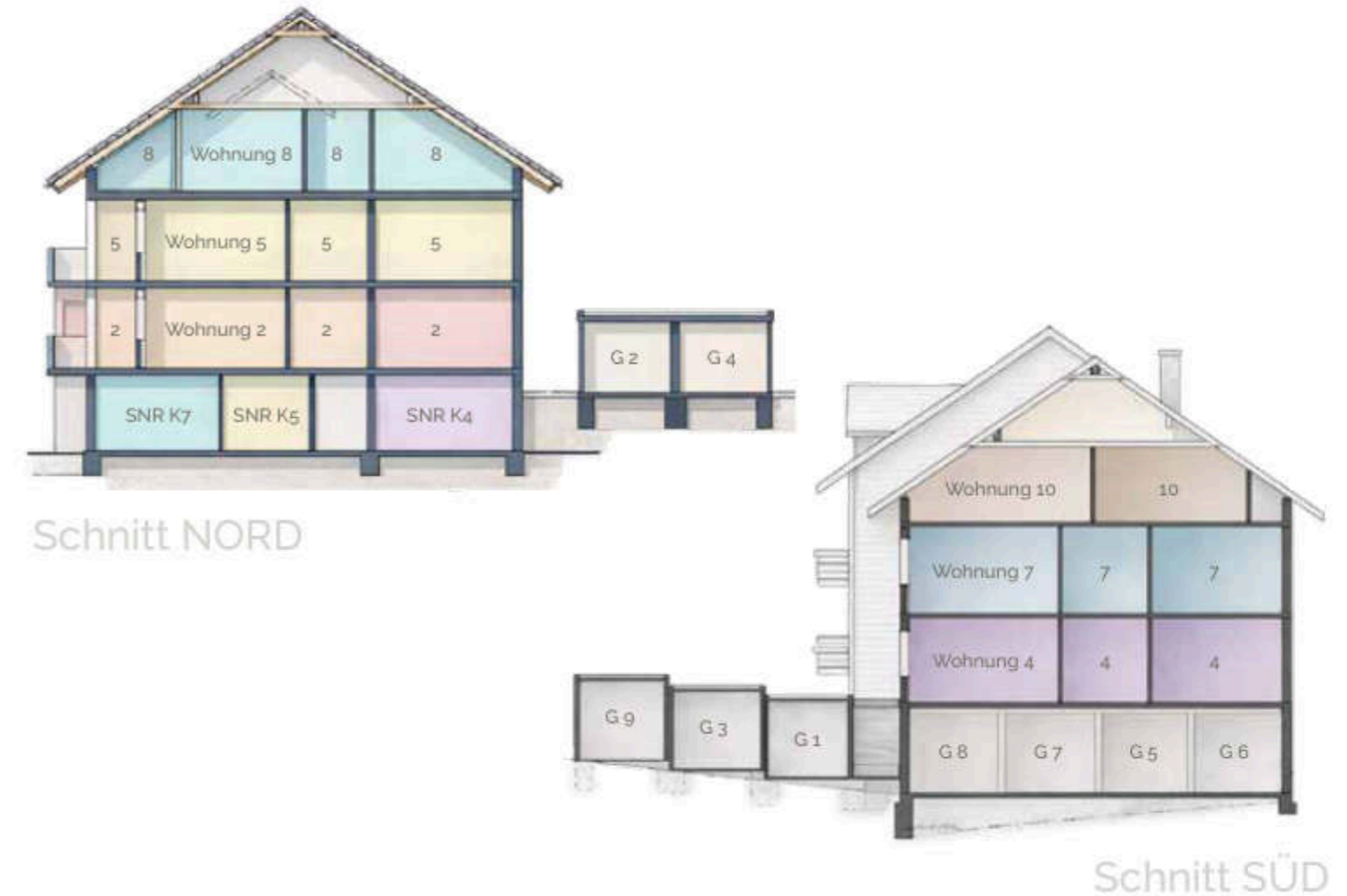


HIER BIN ICH
MENSCH,
HIER DARF ICH'S
SEIN.



Johann Wolfgang von Goethe

Baukurzbeschreibung



Wohneinheiten

Wohnung	Lage	Zimmer	Größe
Wohnung 1	UG	2	48,04 m ²
Wohnung 2	EG	4	96,46 m ²
Wohnung 3	EG	2	45,92 m ²
Wohnung 4	EG	4	92,66 m ²
Wohnung 5	OG	4	96,46 m ²
Wohnung 6	OG	2	45,91 m ²
Wohnung 7	OG	4	92,26 m ²
Wohnung 8	DG	3	82,19 m ²
Wohnung 9	DG	2	39,14 m ²
Wohnung 10	DG	3	76,54 m ²



Allgemeine Gebäudedaten

Baujahr: 1991
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
Bauweise: Massive Bauweise



Konstruktion & Tragwerk

Tragwerk: Streifenfundamente
Decken: Stahlbetondecken
Außenwände: Thermopor-Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände: Betonschalungssteine, ca. 24 cm
Treppenhaus: Stahlbetontreppe



Technische Ausstattung

Heizung: Zentrale Gas-Heizungsanlage
Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung
Elektronik: Elektroinstallation je Wohnung:
 - Eigener Sicherungskasten
 - FI-Schutzschalter
 - 3-adrige Elektroinstallation



Dach & Fenster

Dach: Holzsatteldach mit Betondachpfannen (ziegelrot)
Fenster: Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung



Garage/ Stellplätze

Garagen: 9 Stück
Außenstellplätze: 5 Stück



Wohnungsausstattung

Bäder: Hell gefliest, mit Wanne und/oder Dusche ausgestattet
Böden Wohnraum: Überwiegend Laminat oder PVC
Küche: hell gefliest
Balkon/ Terrassen: Waschbetonplatten
Wände Wohnraum: überwiegend verputzt, teilweise tapeziert



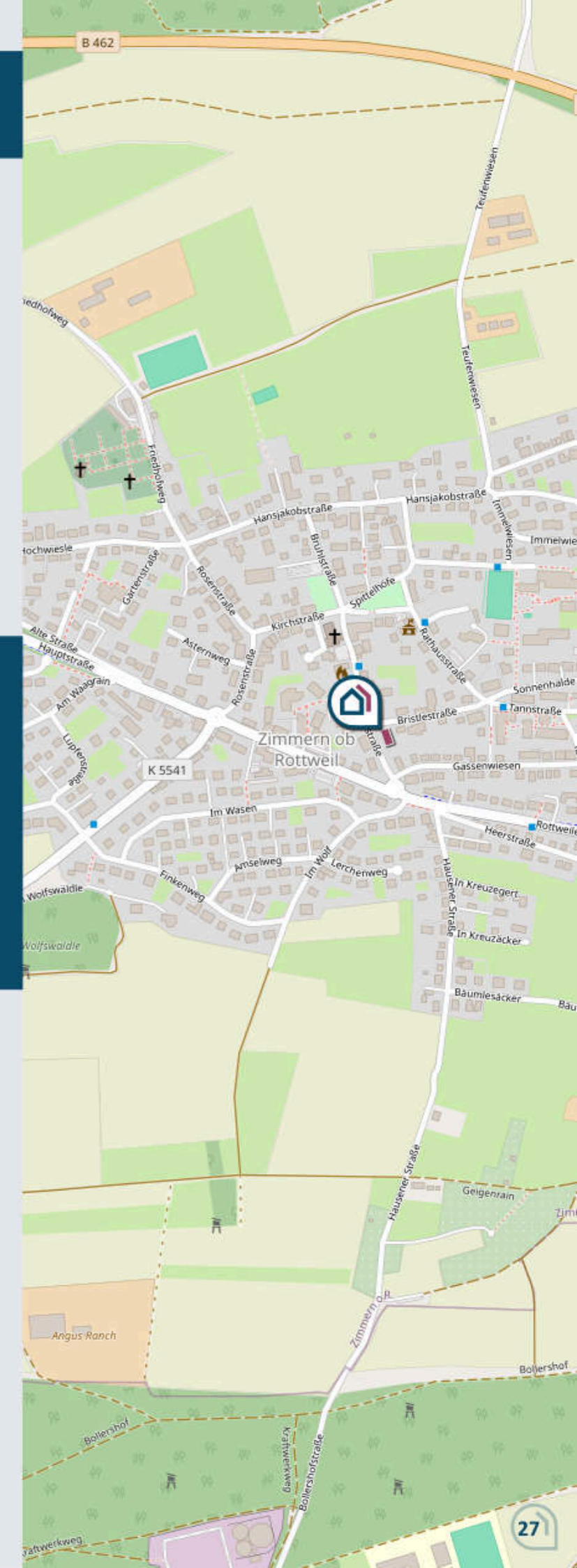
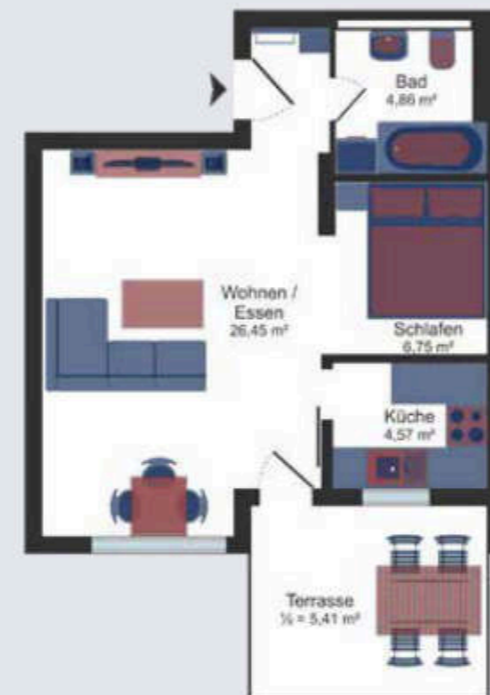
Untergeschoss

Wohnung 01

Untergeschoss | Wohnfläche 48,04 m²



Wohnen / Essen	26,45 m ²
Schlafzimmer	6,75 m ²
Küche	4,57 m ²
Bad	4,86 m ²
Terrasse (zu 50%)	5,41 m ²
Gesamt	48,04 m²





Erdgeschoss

Wohnung 02

Erdgeschoss | Wohnfläche 96,46 m²



Wohnen / Essen	29,12 m ²
Schlafzimmer	14,91 m ²
Kind 1	10,05 m ²
Kind 2	8,69 m ²
Küche	6,99 m ²
Bad	6,51 m ²
WC	1,83 m ²
Diele	13,44 m ²
Abstellkammer	1,04 m ²
Balkon (zu 50%)	3,88 m ²
Gesamt	96,46 m²

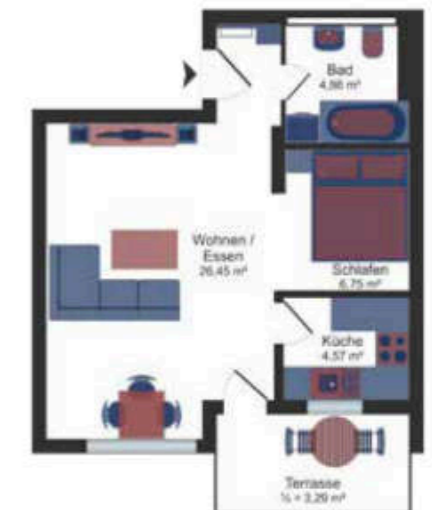


Wohnung 03

Erdgeschoss | Wohnfläche 45,92 m²



Wohnen / Essen	26,45 m ²
Schlafzimmer	6,75 m ²
Küche	4,57 m ²
Bad	4,86 m ²
Balkon (zu 50%)	3,29 m ²
Gesamt	45,92 m²

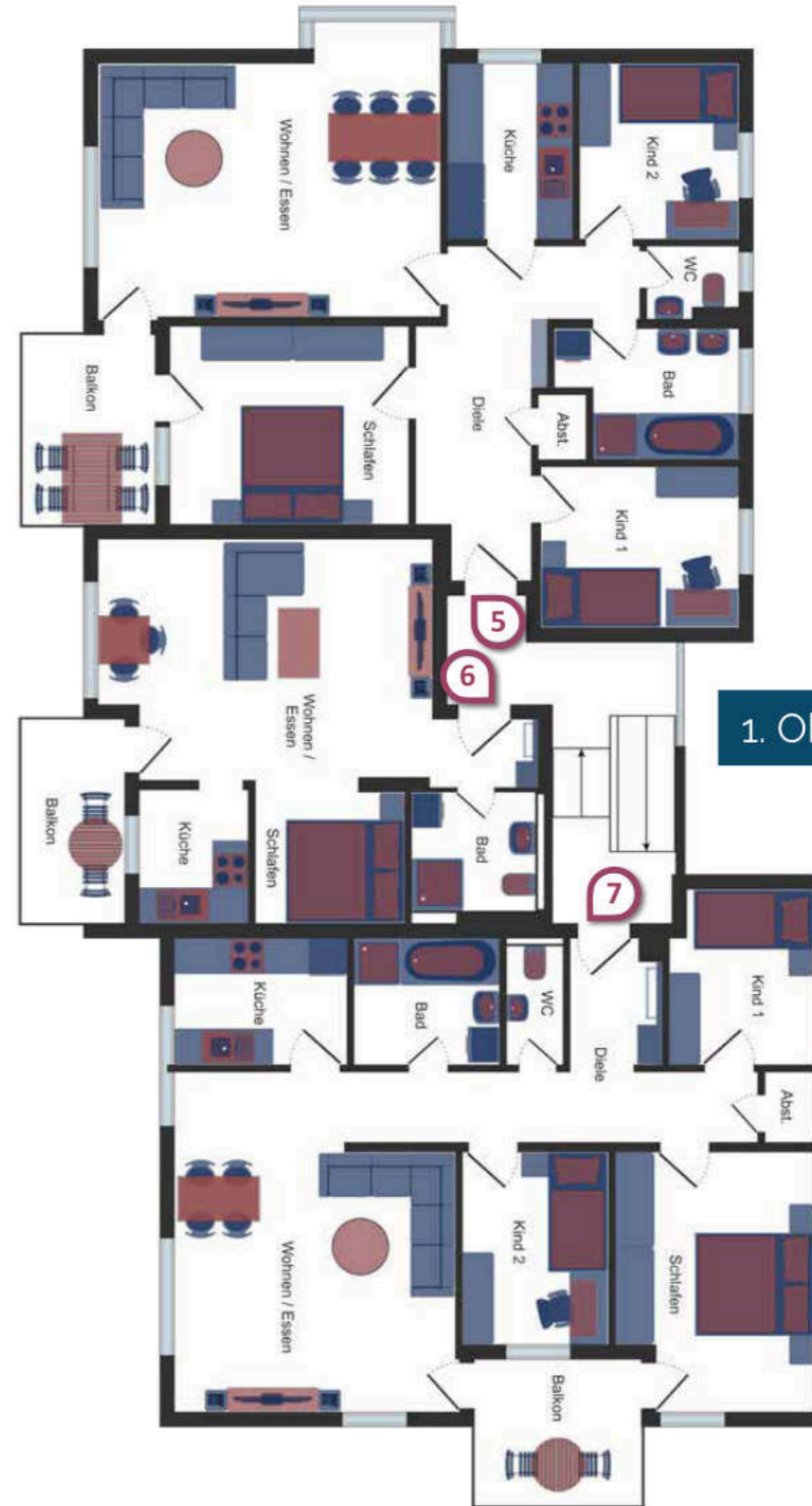
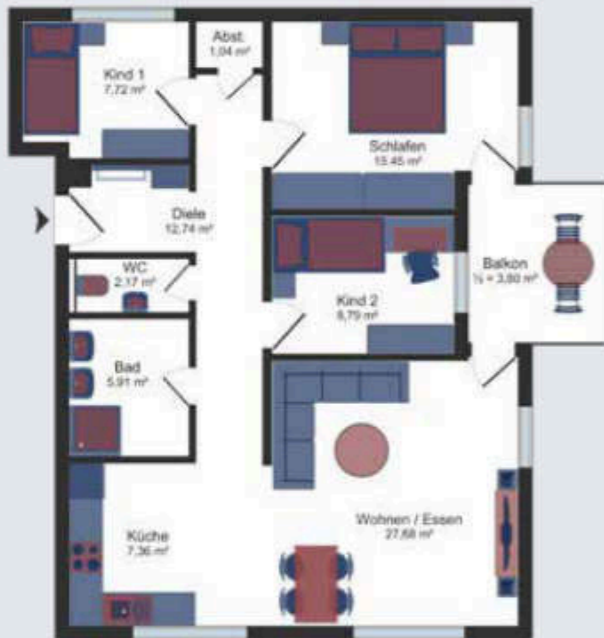


Wohnung 04

Erdgeschoss | Wohnfläche 92,66 m²



Wohnen / Essen	27,68 m ²
Schlafzimmer	15,45 m ²
Kind 1	7,72 m ²
Kind 2	8,79 m ²
Küche	7,36 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	2,30 m ²
Diele	14,60 m ²
Balkon (zu 50%)	3,80 m ²
Gesamt	92,66 m²



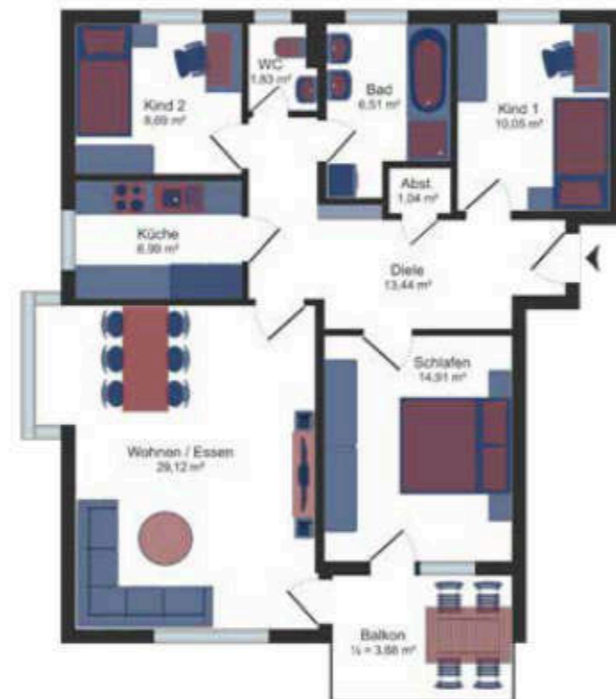
1. Obergeschoss

Wohnung 05

1. Obergeschoss | Wohnfläche 96,46 m²



Wohnen / Essen	29,12 m ²
Schlafzimmer	14,91 m ²
Kind 1	10,05 m ²
Kind 2	8,69 m ²
Küche	6,99 m ²
Bad	6,51 m ²
WC	1,83 m ²
Diele	13,44 m ²
Abstellkammer	1,04 m ²
Balkon (zu 50%)	3,88 m ²
Gesamt	96,46 m²

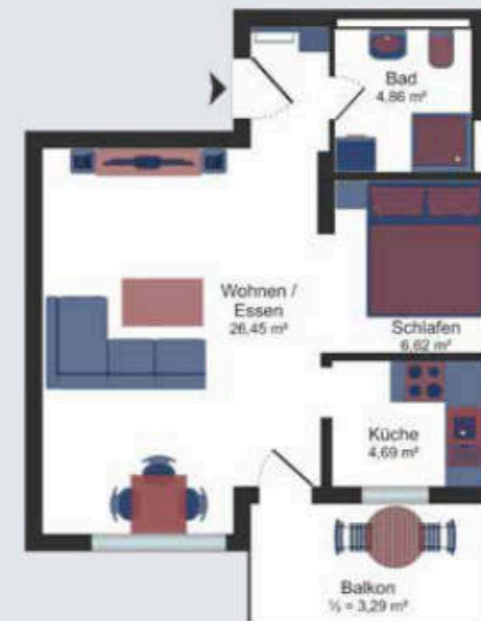


Wohnung 06

1. Obergeschoss | Wohnfläche 45,91 m²



Wohnen / Essen	26,45 m ²
Schlafzimmer	6,62 m ²
Küche	4,69 m ²
Bad	4,86 m ²
Balkon (zu 50%)	3,29 m ²
Gesamt	45,91 m²

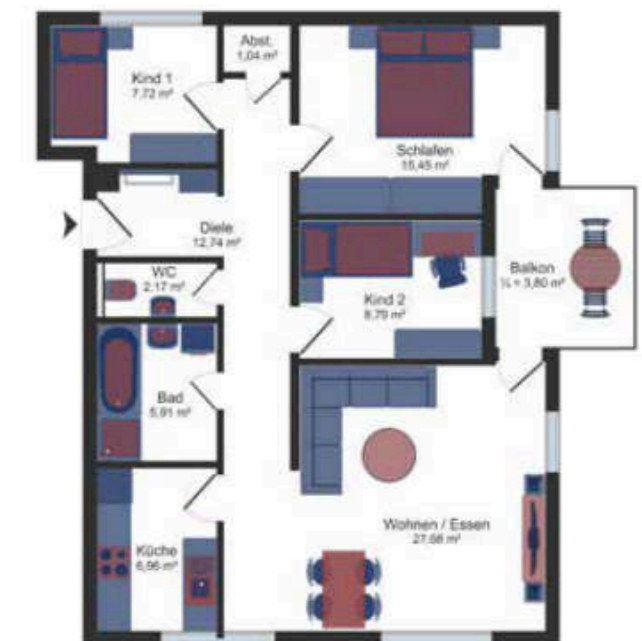


Wohnung 07

1. Obergeschoss | Wohnfläche 92,26 m²



Wohnen / Essen	27,68 m ²
Schlafzimmer	15,45 m ²
Kind 1	7,72 m ²
Kind 2	8,79 m ²
Küche	6,96 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	2,17 m ²
Diele	12,74 m ²
Abstellkammer	1,04 m ²
Balkon (zu 50%)	3,80 m ²
Gesamt	92,26 m²



Dachgeschoss



Wohnung 08

Dachgeschoss | Wohnfläche 82,19 m²



Wohnen / Essen	31,32 m ²
Schlafzimmer	12,74 m ²
Kind 1	7,42 m ²
Küche	6,80 m ²
Bad	6,05 m ²
WC	1,59 m ²
Flur	9,75 m ²
Abstellkammer	2,81 m ²
Loggia (zu 50%)	3,71 m ²
Gesamt	82,19 m²

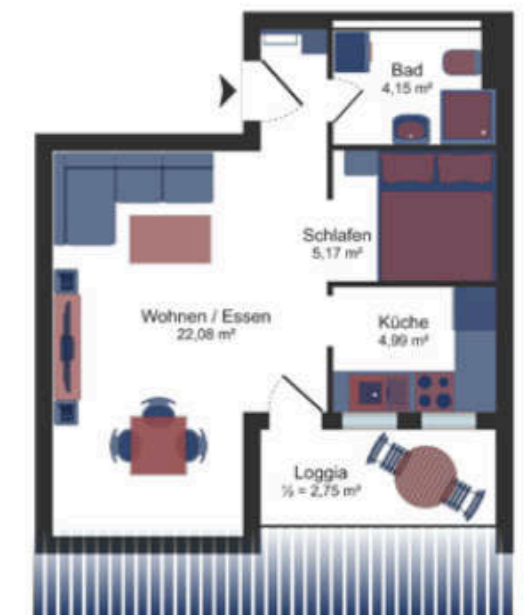


Wohnung 09

Dachgeschoss | Wohnfläche 39,14 m²



Wohnen / Essen	22,08 m ²
Schlafzimmer	5,17 m ²
Küche	4,99 m ²
Bad	4,15 m ²
Loggia (zu 50%)	2,75 m ²
Gesamt	39,14 m²

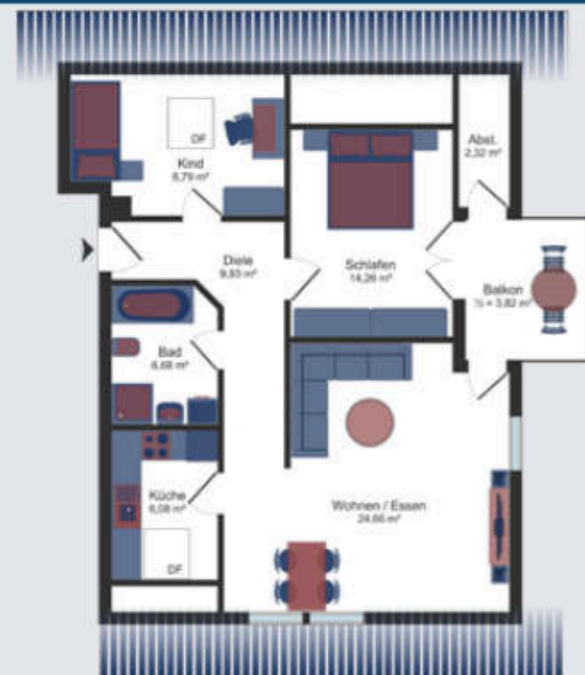


Wohnung 10

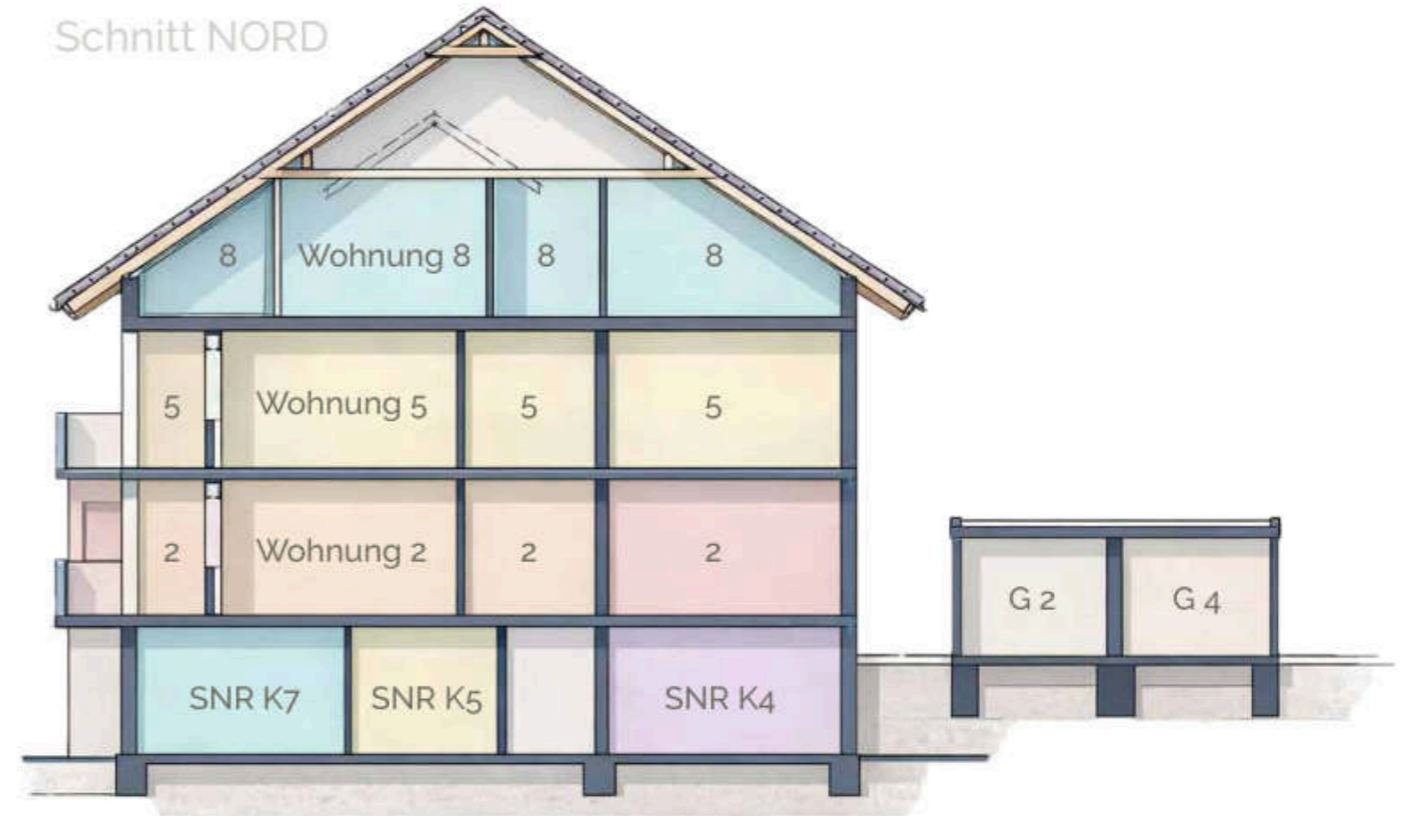
Dachgeschoss | Wohnfläche 76,54 m²



Wohnen / Essen	24,66 m ²
Schlafzimmer	14,26 m ²
Kind 1	8,79 m ²
Küche	6,08 m ²
Bad	6,68 m ²
Diele	9,93 m ²
Abstellkammer	2,32 m ²
Balkon (zu 50%)	3,82 m ²
Gesamt	76,54 m²



Schnitt NORD



Schnitt SÜD

