



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktive Kapitalanlage (ca. 5,7 % Rendite) – Wohnung (ca. 75 m<sup>2</sup>) und Gewerbefläche (ca. 64 m<sup>2</sup>)



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2450	<b>Datum:</b>	04.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Ort:</b>	88682 Salem	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	250.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	14.160,00 €
<b>Provision:</b>	2,98 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KOSUB Immobilien e.K.	<b>Name:</b>	Michael Mayer
<b>Straße:</b>	Theodor-Heuss-Straße 12	<b>Ort:</b>	78467 Konstanz
<b>Telefon:</b>	+49 152 54234613	<b>Faxnummer:</b>	+49 7531 3690695
<b>E-Mail:</b>	anfragen.kn@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die ca. 75 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in Salem wird zusammen mit einer Gewerbefläche verkauft, die eine Fläche von ca. 64 m<sup>2</sup> aufweist und seit den Ende der 90er Jahre an ein Friseursalon vermietet ist – die beiden Einheiten können nicht getrennt verkauft werden. Bis 2020 war die Wohnung ebenfalls eine Gewerbeeinheit und an die Sparkasse vermietet, wurde dann für die wohnliche Nutzung umgebaut und renoviert, mit neuen Kunststofffenstern und einer neuen Gasheizung ausgestattet. Sowohl die Wohnung als auch die Gewerbefläche befinden sich im Erdgeschoss und nehmen die gesamte Etage ein. Sie gehören zu einem Haus mit insgesamt 5 Wohnungen, das 1962 gebaut wurde, eine lachsfarbige Fassade besitzt und von mehreren Seiten zugänglich ist. Es steht im Stadtteil Beuren in ruhiger Umgebung und ist mit einem kleinen Garten verbunden. In der Straße gibt es verteilt einige Mehrfamilienhäuser, während im Hintergrund die idyllische Hügellandschaft zu sehen ist. Durch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet sich das Objekt bestens für Kapitalanleger, die beide Einheiten vermieten möchten. Laut Grundbucheintrag sind beide nicht getrennt aufgeführt und werden daher nur zusammen verkauft. Die Gewerbeeinheit ist seit 27 Jahren vermietet, mit einer Kaltmiete von 460 Euro und zwei dazugehörigen Kfz-Stellplätzen. Die Wohnung (inkl. Stellplatz) bringt eine Kaltmiete von ca. 720 Euro ein. Auch zu dieser gehört ein Stellplatz. Insgesamt generiert das Objekt eine Bruttorendite von ca. 5,7 %, was in dieser bevorzugten Gegend selten ist. Selbst unter der Berücksichtigung der Kaufnebenkosten bleibt eine Rendite von ca. 5,2 %.

Aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse beinhaltet das Inserat keine Innenfotos, unser Exposé inkl. Innenbilder erhalten Sie auf Anfrage unmittelbar per Mail zugeschickt. Bitte beachten Sie, dass die beiden Flächen nur im Gesamten erworben werden können, die beiden Flächen sind lt. Teilungserklärung eine Einheit, nicht grundbuchlich getrennt und auch nicht ohne Weiteres aufteilbar.

## Lage:

---

Die hohe Rendite und die Verbindung aus Wohnung und Gewerbefläche finden sich für diese Gegend nur selten. Salem ist als Gemeinde von Konstanz in Baden-Württemberg ein anerkannter Erholungsort, der inmitten der Bodenseelandschaft viele Wanderwege besitzt. Es gibt ein Schloss und eine alte Klosteranlage, die zu den schönsten Sehenswürdigkeiten der Umgebung zählen. Gut besucht ist auch das dortige Freibad am Schlossee, mit Strand, Parkanlage und Sportplätzen in der Nähe. Im Ort sind größtenteils kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe ansässig, während das Internat im Schloss Salem auch überregional bekannt und eine der berühmtesten Privatschulen ist.

Die attraktive Kapitalanlage mit Wohnung und Gewerbefläche befindet sich im Salemer Ortsteil Beuren. Eine Bushaltestelle ist etwa 110 m weiter, ebenso eine Arztpraxis und ein Gasthof. Etwa 200 m entfernt gibt es einen Kindergarten und die Grundschule Beuren. Zum Stadtzentrum sind es etwa 4 km, zum Bahnhof 5 km. Nahe gelegen ist ein Netto, während in Salem auch Supermärkte wie Edeka, Norma und Kaufland Filialen besitzen. Daneben gibt es Märkte, auf denen wöchentlich frisches Bodensee-Obst, Gemüse, Fleisch und Käse aus der Region angeboten werden.

## Ausstattung:

---

Seit der Umwandlung zu einer Wohnung 2020 wurde die Immobilie aufwendig renoviert, erhielt ein neues Badezimmer, neue Türen und edle Holzböden. Der Grundriss wurde an die private Nutzung angepasst, die Elektrik saniert und eine neue Küche integriert. Insgesamt hat die Wohnung 3 Zimmer, besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer. Dazu gibt es eine Küche, ein Badezimmer, ein WC und einen Abstellraum. Das Wohnzimmer hat eine Fläche von 25,84 m<sup>2</sup> und liegt direkt neben dem Schlafzimmer, das ca. 12,64 m<sup>2</sup> groß ist. Ebenso ist von da aus der Zugang zum Kinderzimmer möglich. Im Eingangsbereich unterteilt eine Diele die Räumlichkeiten und erlaubt auch den schnellen Zugang zu Bad und Küche.

Das Wohnzimmer hat drei große Fenster und ist hell und einladend. Der Holzboden unterstreicht das gemütliche Ambiente, während die Verbindung zu den anderen Räumen praktische Vorteile bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein Fenster, im Kinderzimmer gibt es zwei weitere. Dieses hat eine Fläche von ca. 11,34 m<sup>2</sup> und ist mit einem Doppelstockbett auch für zwei Kinder geeignet. Die Küche ist offen konzipiert und besitzt rechts eine Küchenzeile mit Herd, Arbeitsplatte und Kühlschrank und auf der linken Seite eine Spüle, den Backofen, mehrere Schränke und weitere Elektrogeräte. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Glasdusche, ein Waschbecken und WC, erlaubt den Aufbau einer Waschmaschine und ist um ein separates WC erweitert, das mit der Abstellkammer verbunden ist.

Die Gewerbefläche liegt der Wohnung gegenüber und besteht aus zwei großen Räumen und einem Gäste-WC. Der größere Raum mit einer Fläche von ca. 26,3 m<sup>2</sup> ist der Friseursalon mit mehreren Sitzen, Spiegeln und Ablageflächen. Er hat zwei große Fenster, die für ausreichend Helligkeit sorgen, und ist mit PVC-Boden versehen. Im zweiten Raum, der ca. 22,5 m<sup>2</sup> groß ist, schmückt ein deckenhohe Regal die Wand. Hier finden die Beauty-Behandlungen statt. Der Bodenbelag besteht aus Holz. Dazu gibt es einen weiteren Bereich, in dem ein Solarium steht, während Besucher auch die Toilette nutzen können. Beide Bereiche lassen sich über einen breiten Flur betreten, der zum Treppenhaus führt. Die Eingänge zur Wohnung und zum Friseursalon liegen einander direkt gegenüber. Das Haus ist ruhig und von Bäumen und Hecken umgeben, auf die auch von den Fenstern aus der Blick fällt. Die Grünfläche um das Haus herum sorgt für eine idyllische Gartenatmosphäre.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Sämtliche Angaben zu aktuellen und zukünftigen Kaltmieten sowie Renditen sind als unverbindlich zu verstehen, für deren Erhalt kann kein Gewähr übernommen werden. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Bilder

---





(unverbindliche Illustration)

