

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditzenbach



73342 Bad Ditzenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

Scout-ID: 155409347  
Objekt-Nr.: VBADBRU3



## 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>

Haustyp: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche ca.: 485,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 102,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 4  
Keller: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1955  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2024  
Heizungsart: Etagenheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Baujahr laut Energieausweis: 2017  
Bezugsfrei ab: sofort  
Anzahl Garage/Stellplatz: 4

Provision für Käufer: 4,76 % einschließlich MwSt.  
Die Provision wird aus dem tatsächlich beurkundeten Kaufpreis berechnet und ist vier Wochen nach Notartermin fällig.

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach



73342 Bad Ditztenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Kapitalanleger aufgepasst!

Sie möchten Ihr Kapital sicher und profitabel investieren? Dann wird Sie dieses Mehrfamilienhaus in Bad Ditztenbach garantiert überzeugen!

Das Objekt befindet sich auf einem 485 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst 4 Wohneinheiten (3 Wohnungen + Anbau) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie beeindruckt durch ihre Platzverhältnisse und bietet unter anderem praktische Keller- und Abstellräume sowie einen Garagenstellplatz und drei Außenstellplätze. Nähere Informationen zum Objekt können Sie aus den Rubriken „Ausstattung“ und „Grundrisse“ entnehmen.

Aktueller Vermietungsstand: Eine Wohnung ist derzeit vermietet, drei Einheiten stehen leer und bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit! Kontaktieren Sie uns noch heute!

## Ausstattung:

### • Untergeschoss:

- Flur
- Waschküche
- 2 Keller
- 2 Gewölbekeller
- leichte Feuchtigkeit im UG

### • Erdgeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>):

- Flur
  - Wohn- und Esszimmer
  - Küche
  - Schlafzimmer
  - Schlafzimmer/Gast
  - Badezimmer
  - Abstellraum
- > Gasetagenheizung (2015) - Therme im Kellerraum  
> Warmwasserbereitung elektrisch (Boiler)  
> Kunststoff-Fenster 2-fach Verglasung (2010)

### • 1. Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>) - VERMIETET:

- Flur
- Wohnzimmer
- Küche (EBK vom Mieter)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche + Abstellraum
- Separates WC
- Balkon inkl. Markise (Südausrichtung)

- > Schwedenofen
- > Speicherheizung und Feststoffheizung
- > Warmwasserbereitung elektrisch (Boiler)
- > Kunststoff-Fenster 2-fach Verglasung (2010)

### • Dachgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>):

- Flur
- Wohnzimmer
- Küche inkl. EBK + Abstellraum
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

- > Speicherheizung
- > Warmwasserbereitung elektrisch (Boiler)
- > Kunststoff-Fenster 2-fach Verglasung (2009)
- > Oberste Geschossdecke gedämmt

### • Anbau (ca. 75 m<sup>2</sup>):

- Diele + Abstellraum
- Flur
- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer

- > Gasetagenheizung (2017)
- > Warmwasserbereitung elektrisch (Boiler)
- > Kunststoff-Fenster 2-fach Verglasung (2014)
- > Dachisolierung und Neueindeckung (2023)
- > Fassadendämmung auf West- und Südseite
- > Separater Eingang
- > Kleiner Garten mit Zugang zum Bach
- > Nicht unterkellert

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach



73342 Bad Ditztenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

- Modernisierungen Haupthaus:
  - > Kunststofffenster DG (2009)
  - > Kunststofffenster und Fassadenanstrich (ca. 2010)
  - > Erneuerungen Dachrinnen (2010)
  - > Balkonsanierung (2023)
  - > Renovierung Wohnung EG (2024)

- Modernisierungen Anbau:
  - > Kunststofffenster (2014)
  - > Dacheindeckung und Dämmung (2023)
  - > Fassadenanstrich (2023)
  - > Neue Dachrinnen (2023)
  - > Renovierung Wohnung (2024)

- Modernisierungen Allgemein:
  - > Neues Garagendach (2023)
  - > Hofeinfahrt zur Garage neu asphaltiert (2024)

- 
- Weiteres:
    - > Bühne zur Nutzung als Abstellfläche
    - > Einzelgarage neben dem Anbau (aktuell nicht vermietet)
    - > 3 Stellplätze vor- und neben dem Haus + Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
    - > Ruhige zentrale Lage, keine Durchgangsstraße



Hausansicht

## Lage:

### Bad Ditztenbach

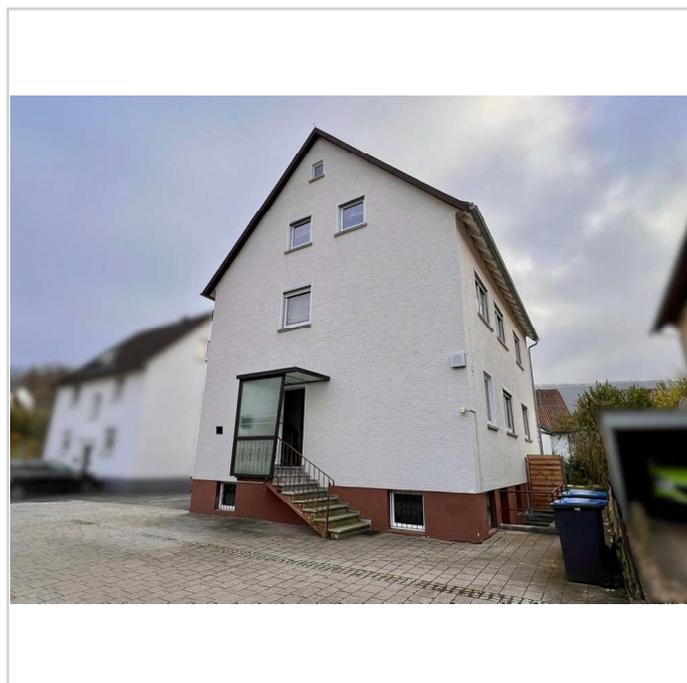
Bad Ditztenbach liegt im Oberen Filstal der Schwäbischen Alb, eingebettet in eine idyllische Landschaft aus Wäldern, Kalkfelsen und dem Fluss Fils. Die Gemeinde umfasst die Ortsteile Auendorf und Gosbach und ist bekannt für ihre mineralreichen Thermalquellen und die naturnahe Erholung. Wanderwege und Sehenswürdigkeiten wie die Hiltenburg prägen die Region. Verkehrstechnisch ist Bad Ditztenbach gut über die Bundesstraße B466 sowie die nahe Autobahn A8 erreichbar und bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte.

### Umgebung/Entfernung:

- Autobahn A8 ca. 4 km
- Merklingen ca. 15 km
- Laichingen ca. 20 km
- Geislingen an der Steige ca. 12 km
- Göppingen ca. 19 km
- Ulm ca. 41 km
- Stuttgart ca. 55 km

## Sonstiges:

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



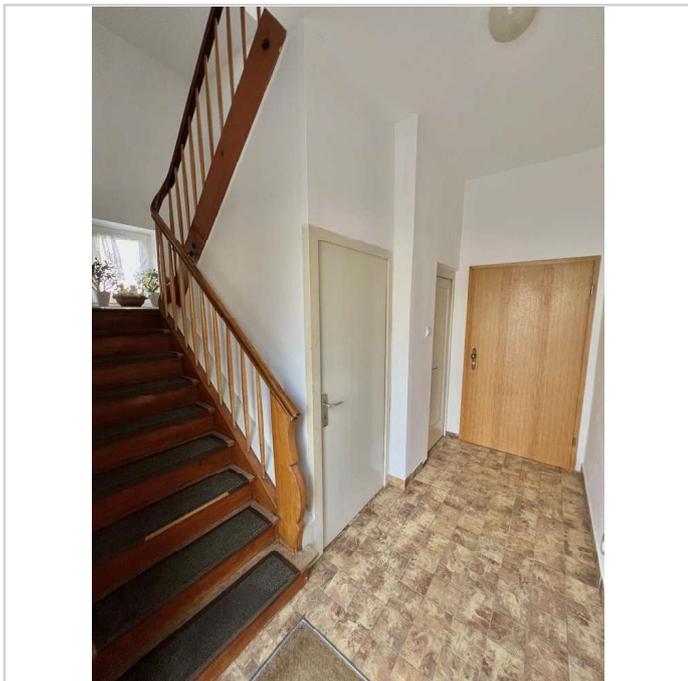
Hausansicht

## Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

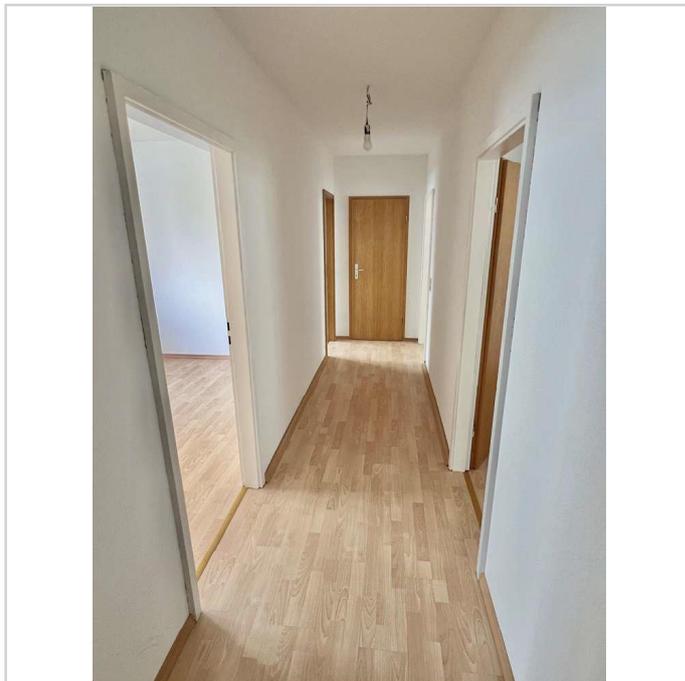


73342 Bad Ditztenbach

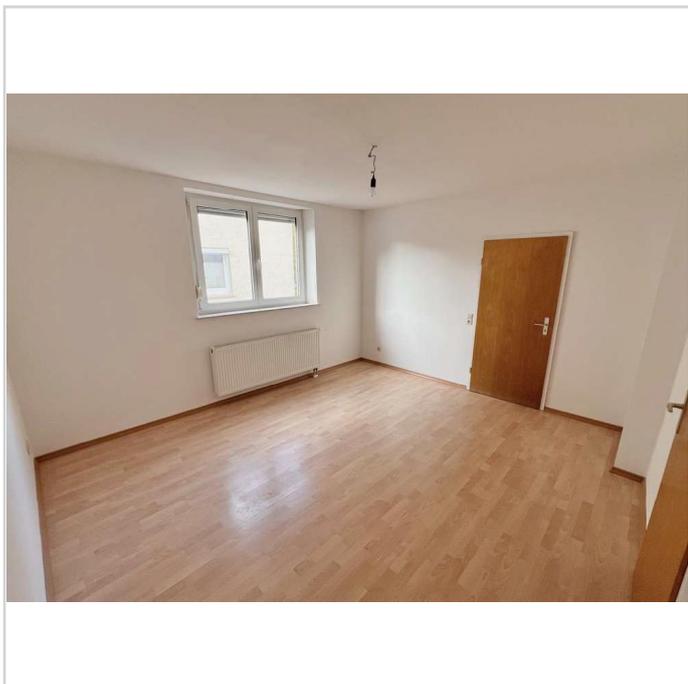
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



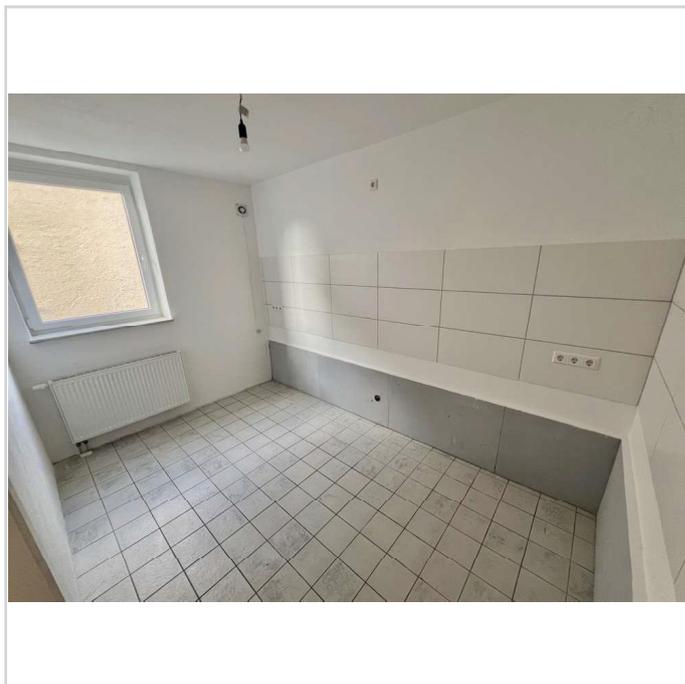
Eingangsbereich/Treppenhaus



Flur (EG)



Wohnen (EG)



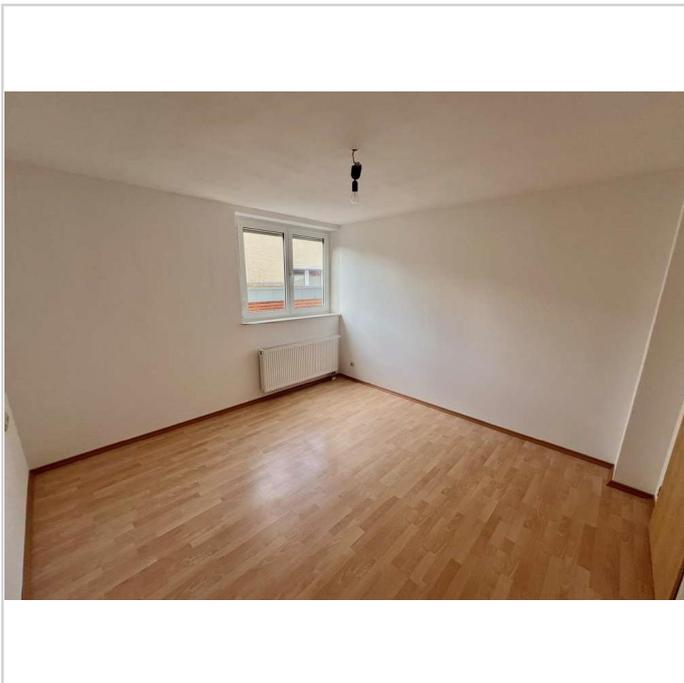
Küche (EG)

## Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

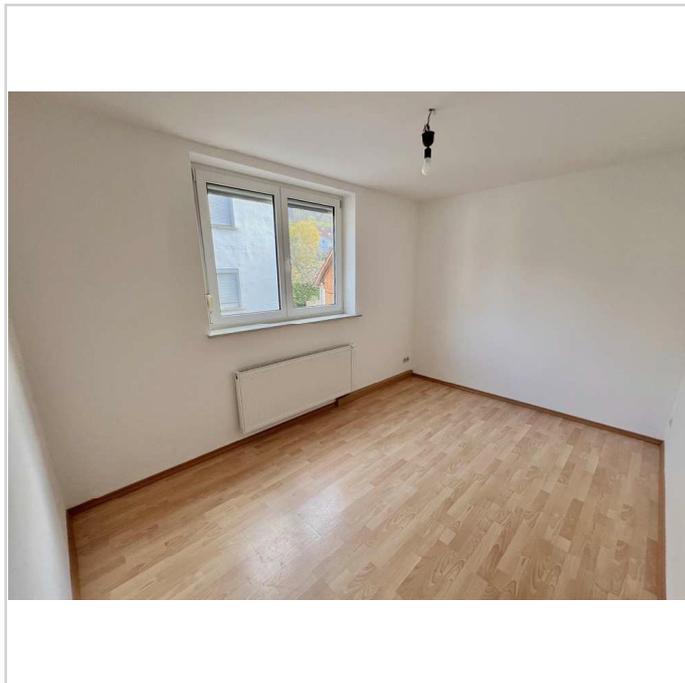


73342 Bad Ditztenbach

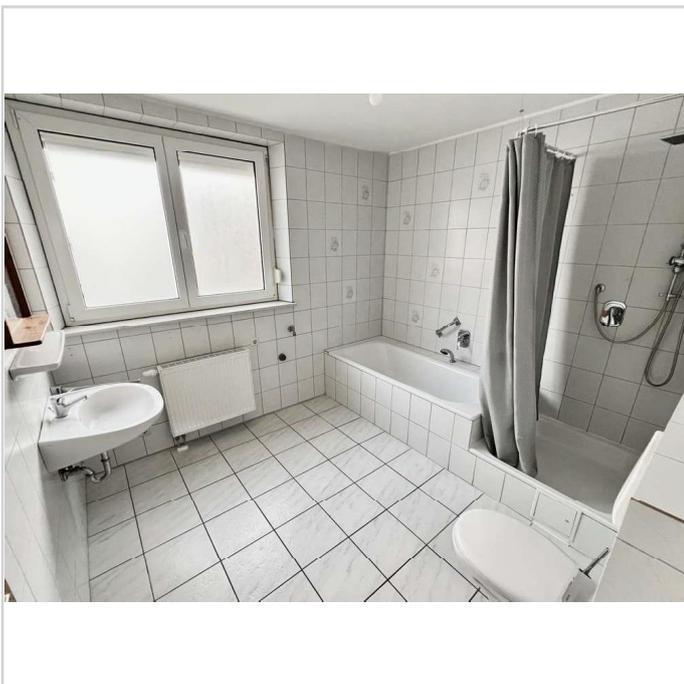
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



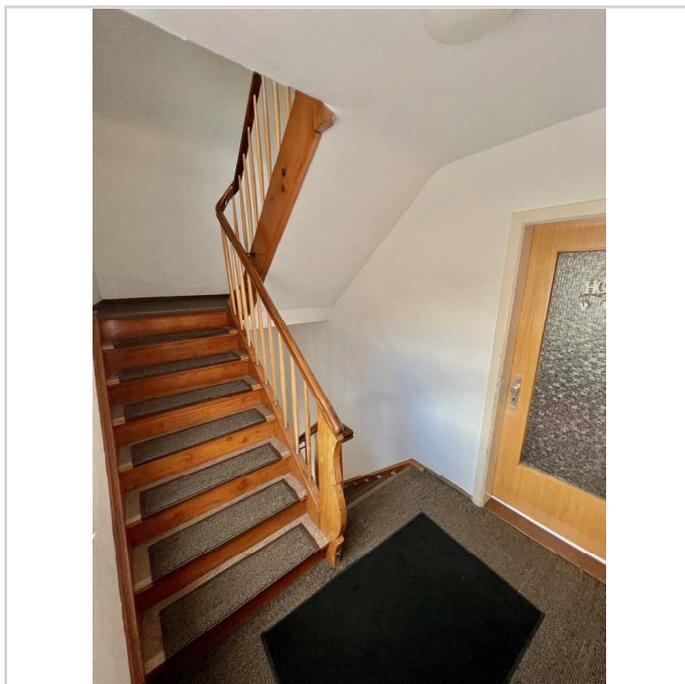
Schlafen (EG)



Gast (EG)



Badezimmer (EG)



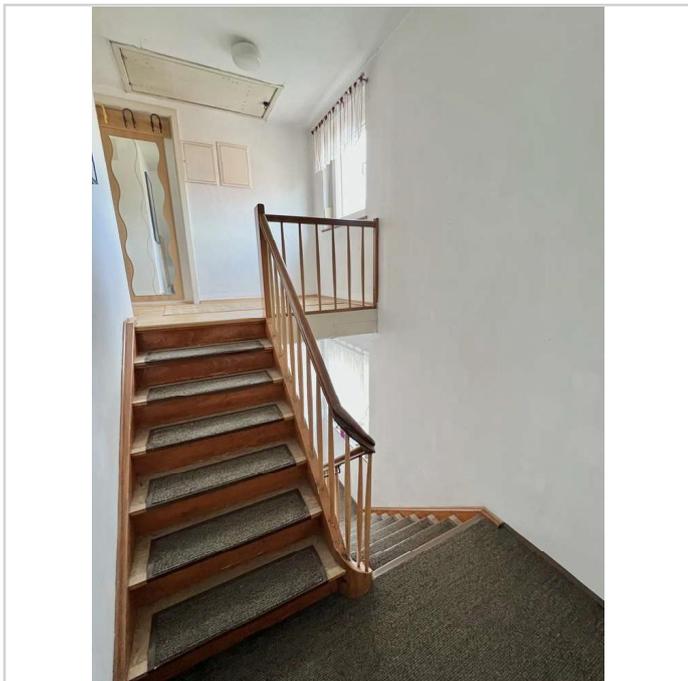
Treppenhaus (1. OG)

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

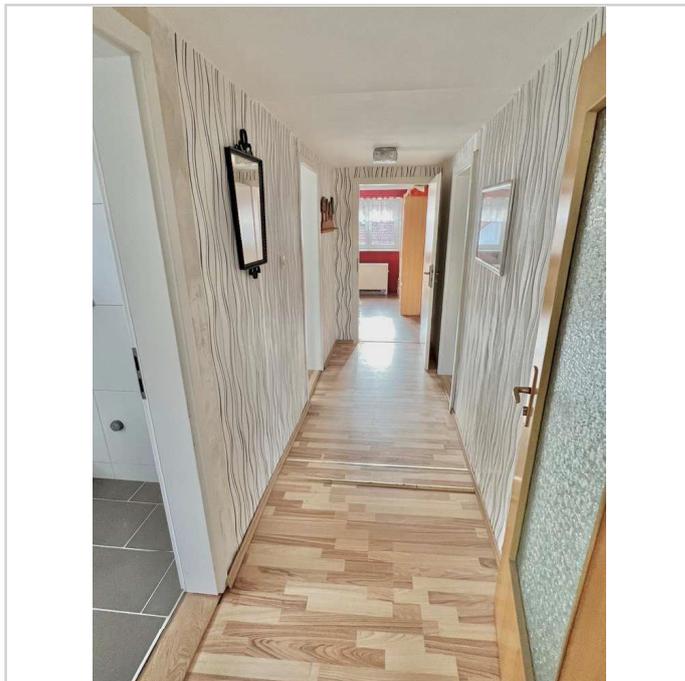


73342 Bad Ditztenbach

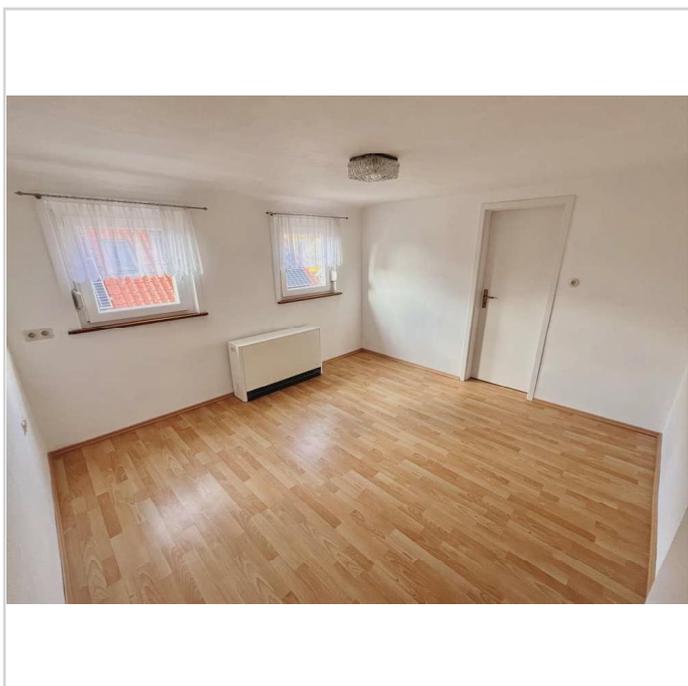
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



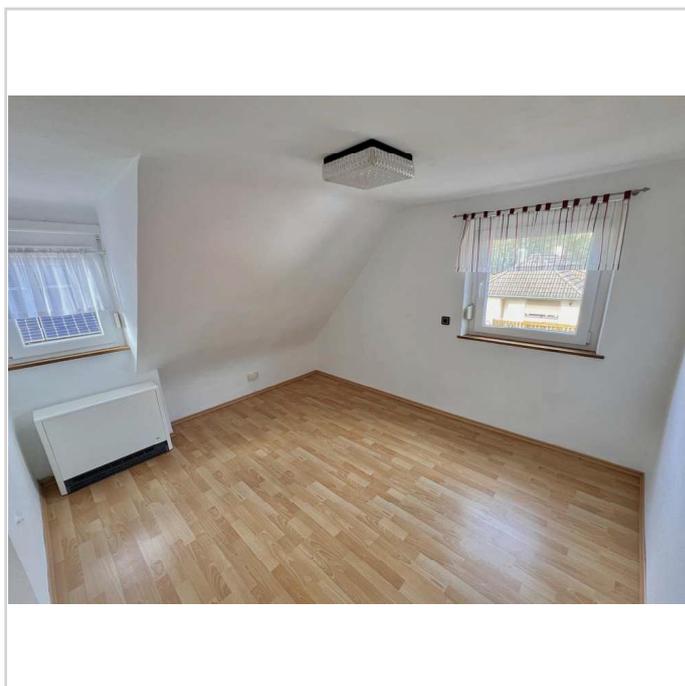
Treppenhaus (DG)



Flur (DG)



Zimmer 2 (DG)



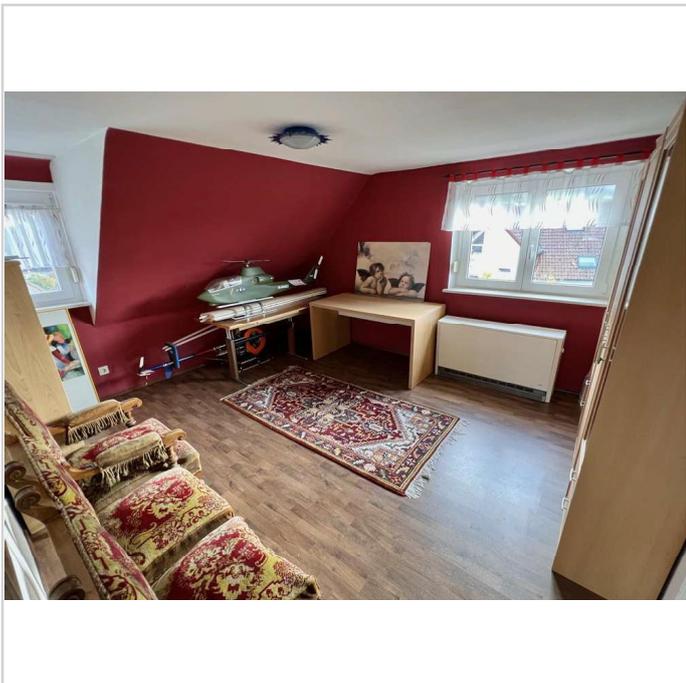
Zimmer 1 (DG)

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

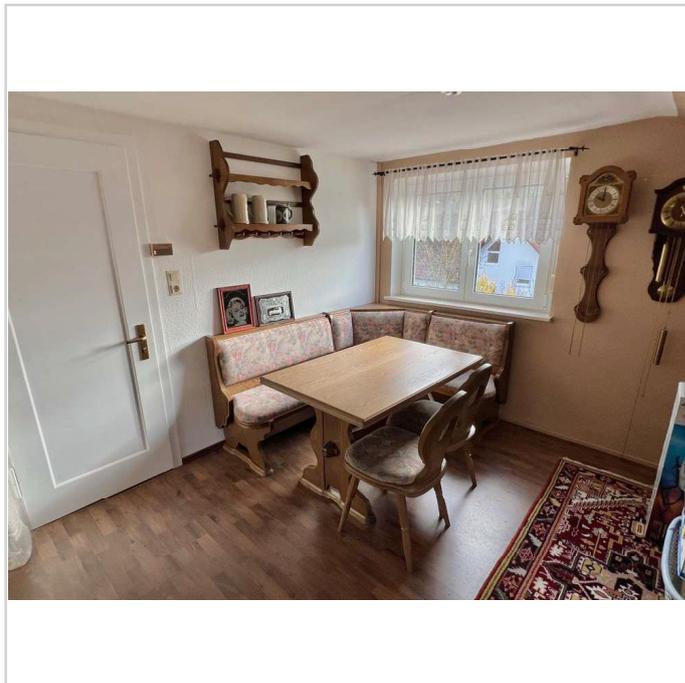


73342 Bad Ditztenbach

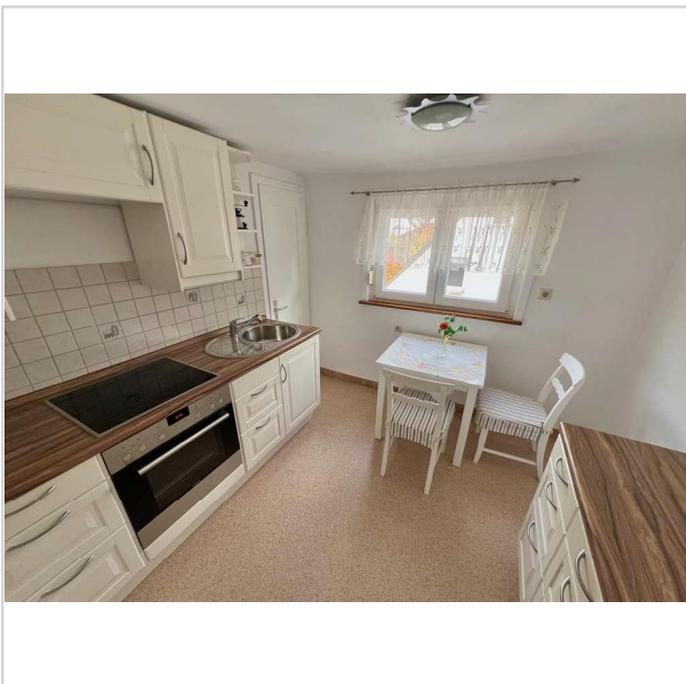
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



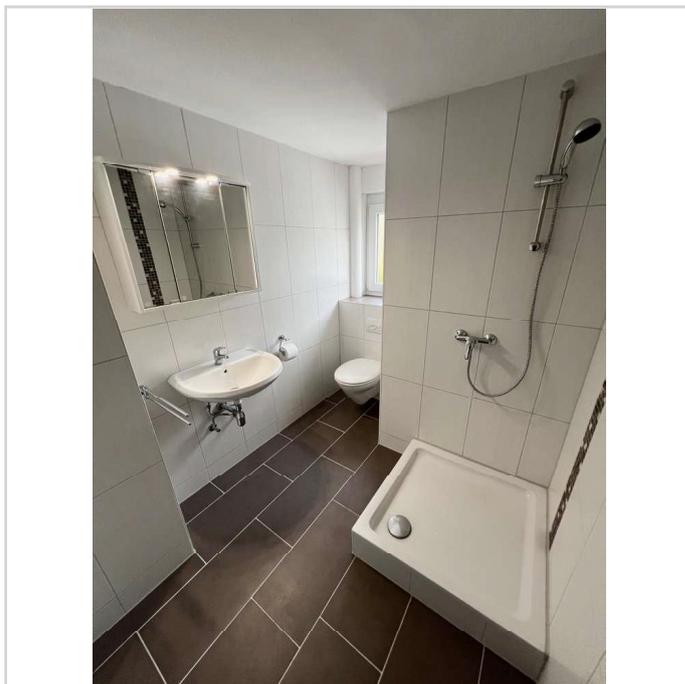
Zimmer 4 (DG)



Zimmer 3 (DG)



Küche (DG)



Badezimmer (DG)

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

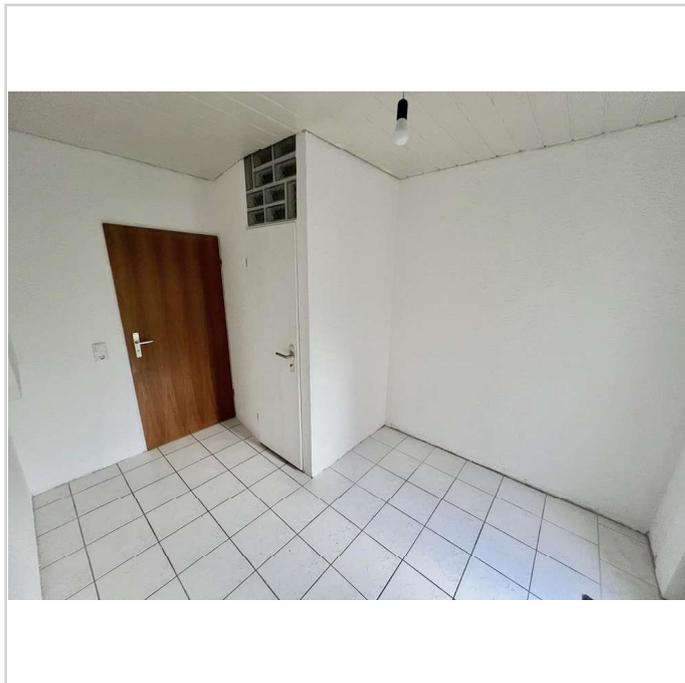


73342 Bad Ditztenbach

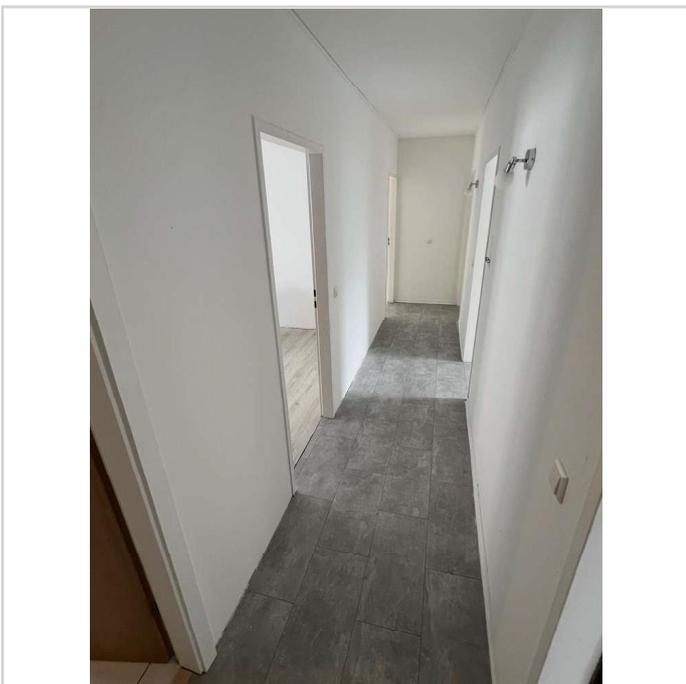
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



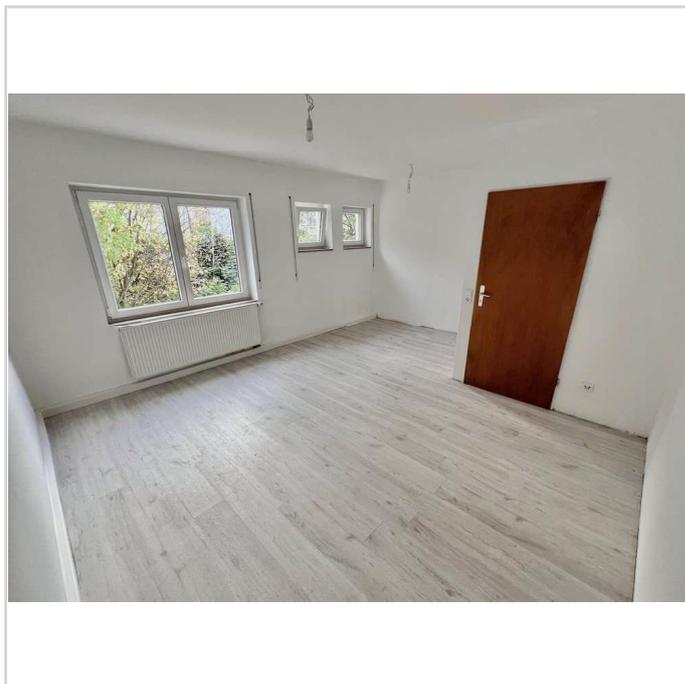
Anbau



Diele (Anbau)



Flur (Anbau)



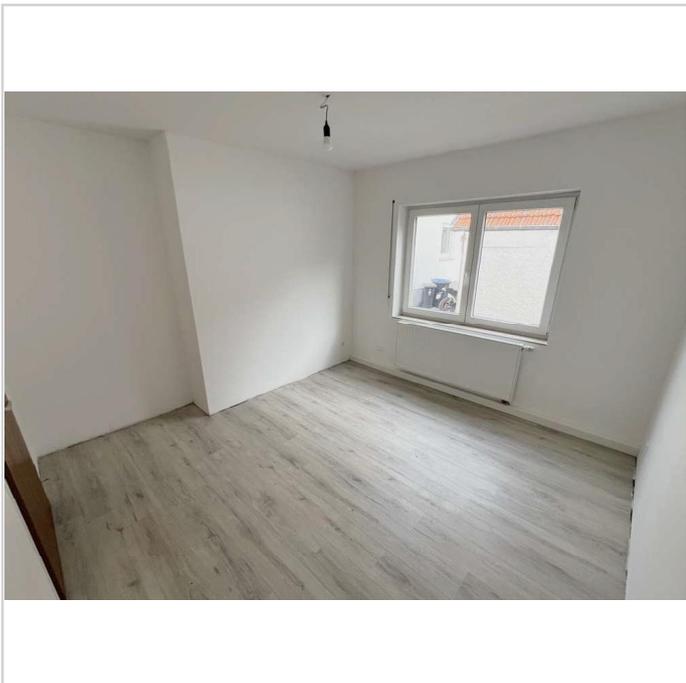
Wohnzimmer (Anbau)

## Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach

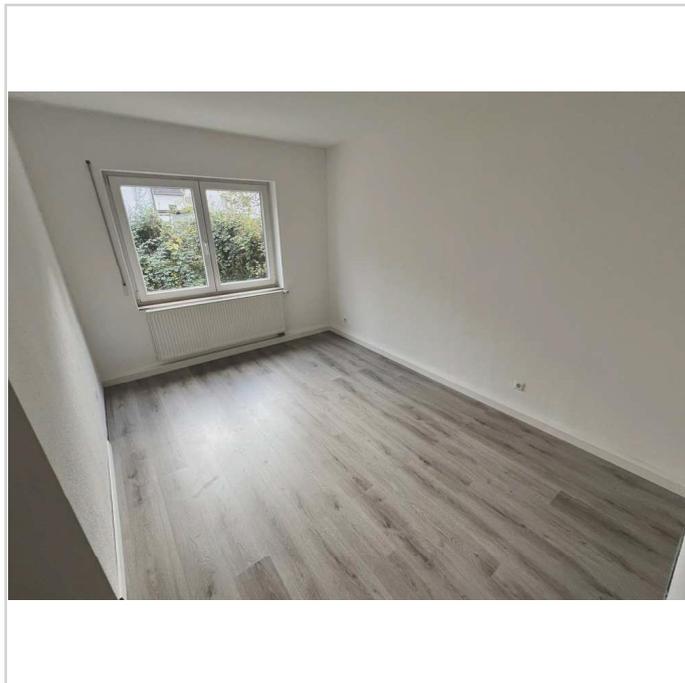


73342 Bad Ditztenbach

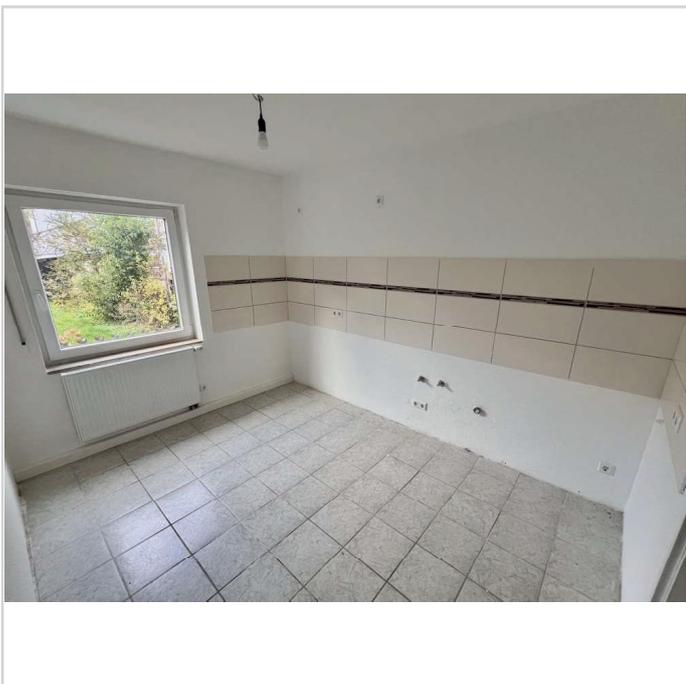
Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



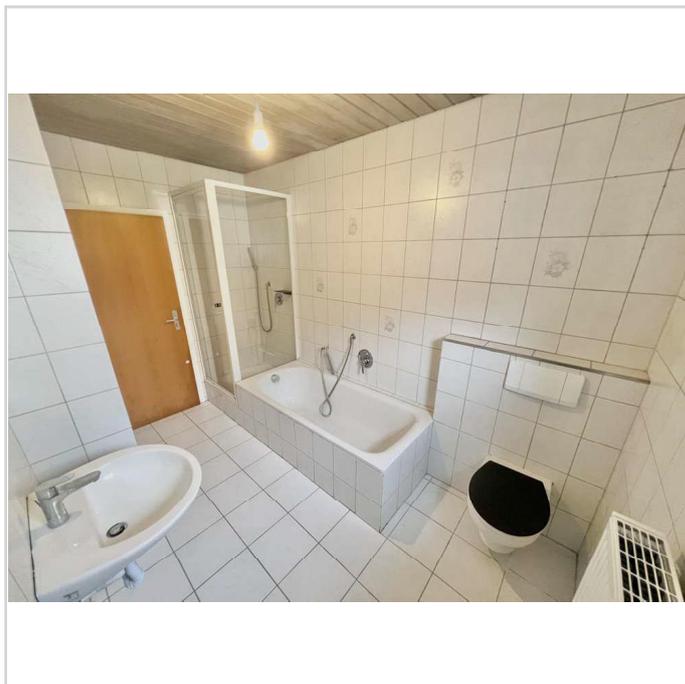
Zimmer 3 (Anbau)



Zimmer 1 (Anbau)



Küche (Anbau)



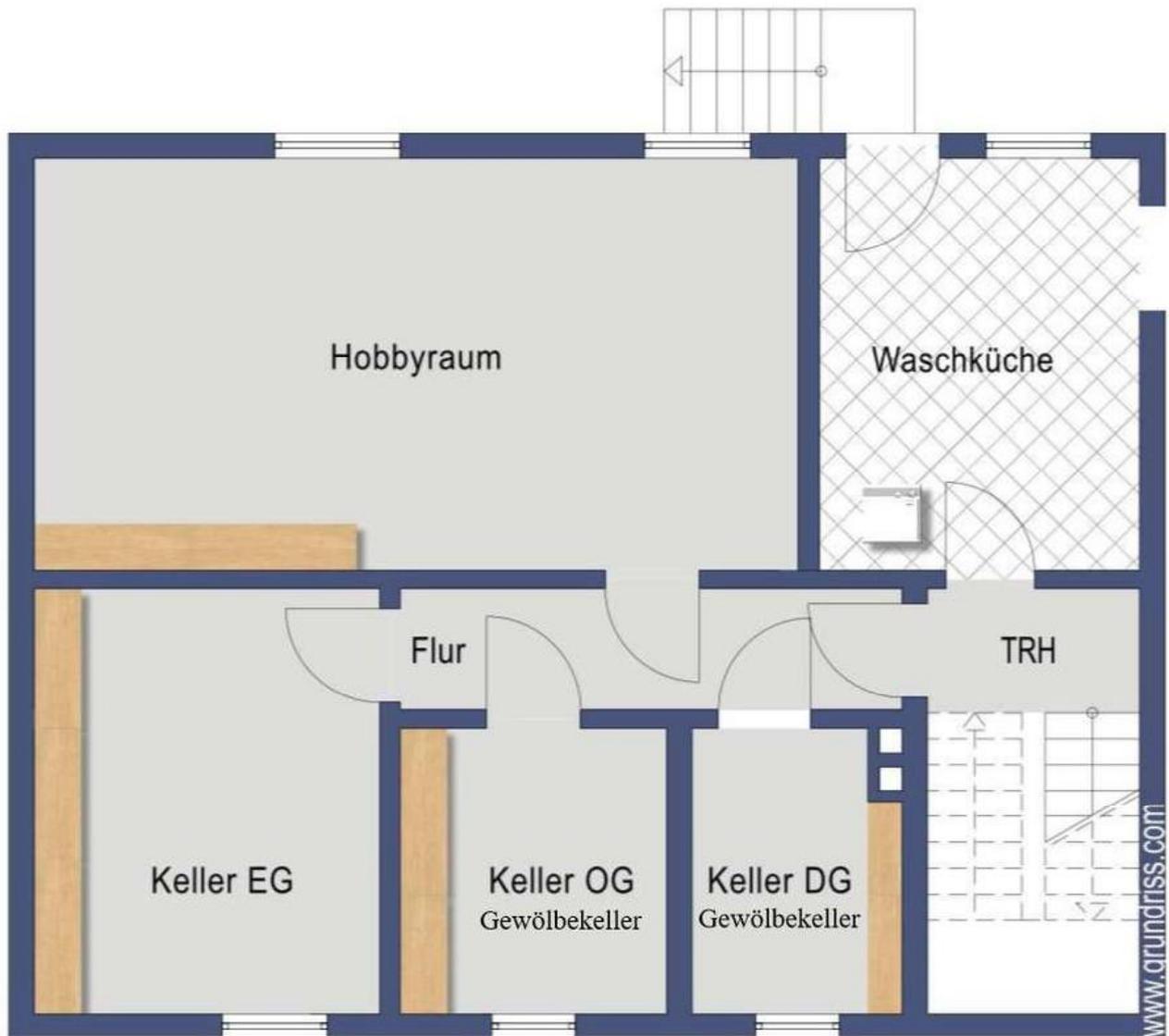
Badezimmer (Anbau)

## Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach



73342 Bad Ditztenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



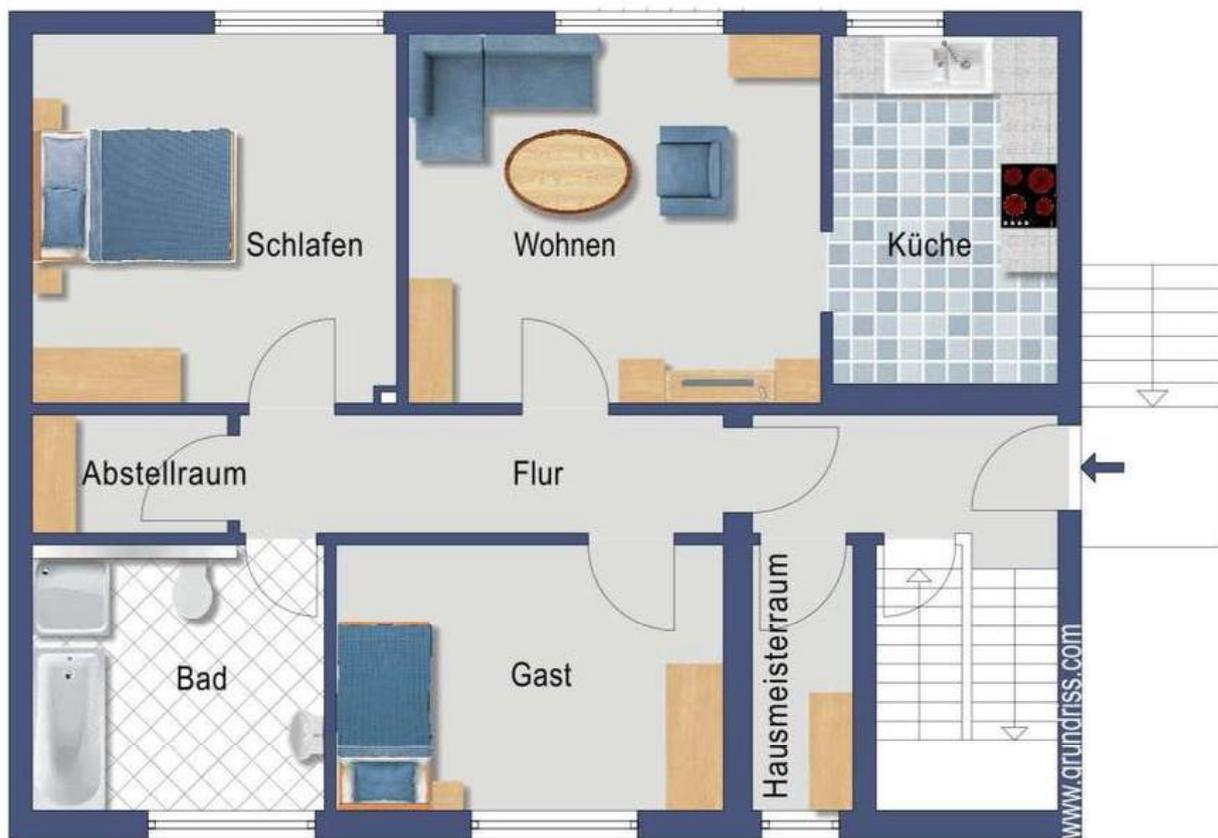
Grundriss UG

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditzzenbach



73342 Bad Ditzzenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss EG

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach



73342 Bad Ditztenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss Anbau

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditztenbach



73342 Bad Ditztenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



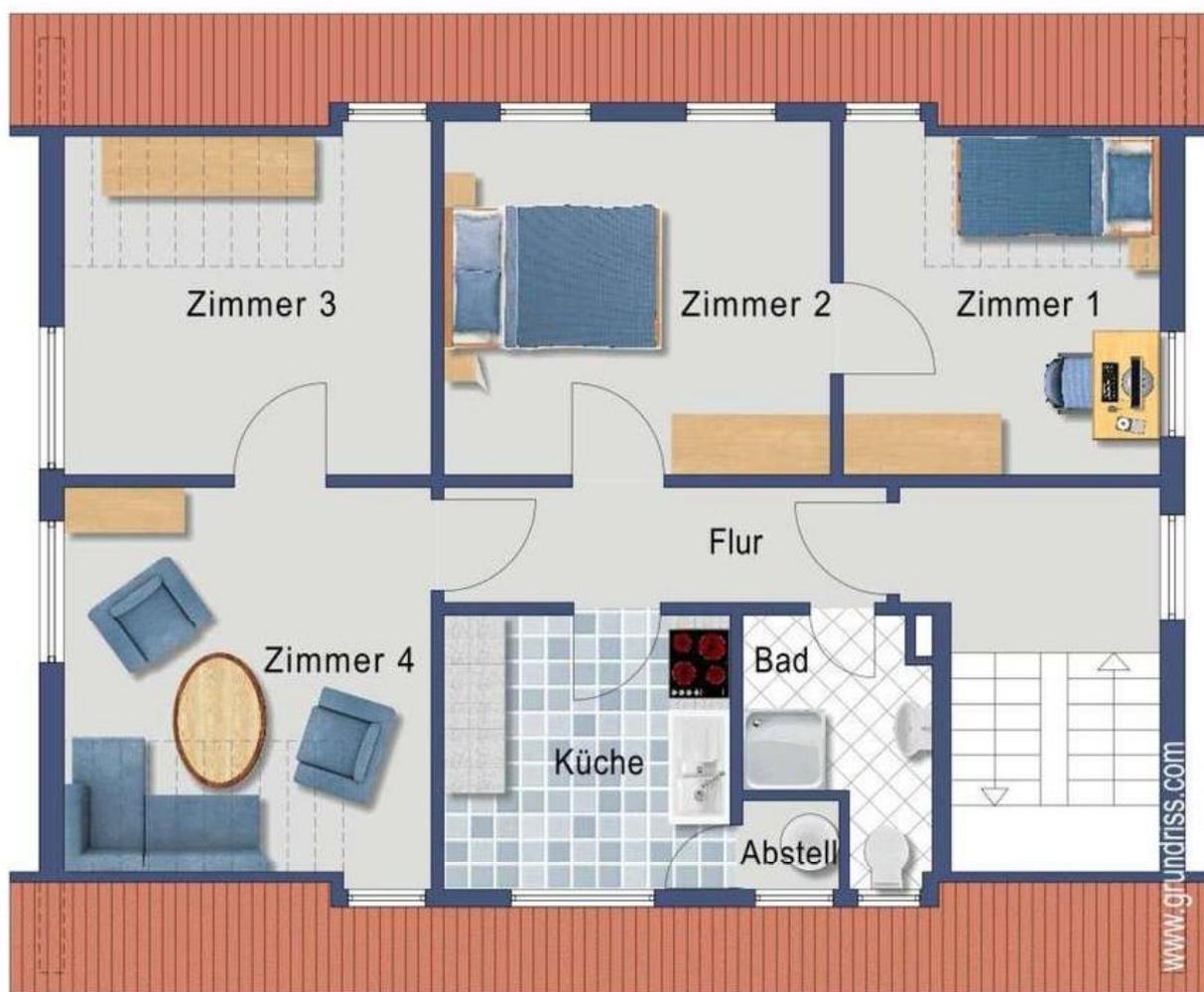
Grundriss 1. OG

# Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditzenbach



73342 Bad Ditzenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss DG

## Top-Investment: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Bad Ditzzenbach



73342 Bad Ditzzenbach

Zimmer: 13,00  
Wohnfläche ca.: 283,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

