# Süddeutsche Immobilien GmbH

## Ihr Partner für schönes Wohnen

***Objektnummer 358***

# *210.000 € für ein MFH-Projekt? Seltene Gelegenheit für Kapitalanleger*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***210.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***475,11 €*** |
| ***Provision*** | ***Für Käufer provisionsfrei. inkl. MwSt.*** |
| ***Courtagehinweis*** | ***Für Käufer provisionsfrei. inkl. MwSt.*** |

Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: info@sueddeutsche-immo.com

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *442,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *585,0 m²* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl der Logia* | *1,0* |
| *Vermietbare Fläche* | *442,0* |
| *Anzahl der Wohneinheiten* | *6,0* |
| | |
| *Bad* | *Dusche, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Fahrstuhl* | *Personen* |
| *Stellplatzart* | *Garage, Carport, Außenstellplatz* |
| *Barrierefrei* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Abstellraum* | |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Geltende EnEV* | *Nicht nötigt* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Seewald-Besenfeld im Nordschwarzwald liegt zwischen Freudenstadt und Baiersbronn und ist als Wohnstandort besonders für Mieter interessant, die ruhiges Wohnen mit Anbindung an die umliegenden Zentren verbinden möchten.***

***Die Grundversorgung ist im Ort sowie in den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten, weitere Dienstleistungen und Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich unter anderem in Freudenstadt, das in kurzer Fahrzeit erreichbar ist. Dadurch ergibt sich ein solides Einzugsgebiet für Mieter, die im näheren Umkreis arbeiten und wohnen möchten.***

***Für Berufspendler ist die Anbindung an die umliegenden Städte ein wichtiger Faktor. Die Region rund um Freudenstadt bietet zahlreiche Arbeitsplätze im Handwerk, in mittelständischen Betrieben sowie im Tourismus. Gleichzeitig sorgt die Lage im Schwarzwald auch für Nachfrage durch Menschen, die bewusst im Grünen wohnen möchten und dafür Fahrzeiten in Kauf nehmen.***

***Auch der Tourismus spielt in der Region eine Rolle, was zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum schaffen kann – sei es durch Zweitwohnsitze oder temporäre Vermietungen. Damit ergeben sich neben der klassischen Dauervermietung weitere Nutzungsmöglichkeiten.***

***Die Infrastruktur im Ort und der näheren Umgebung wird durch öffentliche Einrichtungen, ärztliche Versorgung sowie Bildungsangebote ergänzt. Dies trägt zusätzlich zur Attraktivität als Wohnstandort bei.***

***Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Freudenstadt und ist mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Bundesstraßen in der Region ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Die nächste Autobahnauffahrt ist mit dem Pkw in etwa 45 Minuten erreichbar, der Flughafen Stuttgart in rund 75 Minuten.***

***Insgesamt bietet der Standort eine Kombination aus bezahlbarem Wohnraum, stabiler Nachfrage im ländlichen Umfeld und einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren – eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung.***

## *Objektbeschreibung*

***Ein genehmigtes Neubauprojekt zu diesem Einstiegspreis ist selbst für erfahrene Investoren kaum zu finden – genau das macht dieses Angebot so interessant.***

***In Besenfeld wird ein vollständig projektiertes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten angeboten. Bereits enthalten sind das Grundstück mit 585 m², die komplette Planung sowie die Baugenehmigung. Damit entfällt nicht nur Zeit, sondern auch ein erheblicher Kostenblock in der Projektentwicklung – ein klarer Vorteil für die Wirtschaftlichkeit von Anfang an.***

***Der Angebotspreis für das projektierten Vorhaben liegt bei nur 210.000 € und eröffnet damit einen außergewöhnlich günstigen Einstieg in ein Neubauprojekt. Gerade im aktuellen Marktumfeld ist ein solches Preisniveau für ein genehmigtes Mehrfamilienhausprojekt in der Region kaum darstellbar.***

***Geplant ist ein modernes 6-Familienhaus mit rund 440 m² Wohnfläche. Die Wohnungsgrößen zwischen ca. 54 m² und 90 m² sind bewusst so gewählt, dass eine breite Mieterzielgruppe angesprochen wird – eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Vermietung und stabile Einnahmen. Sieben Stellplätze, darunter Garagen- und überdachte Stellplätze, runden das Konzept ab.***

***Für Investoren bestehen zwei Optionen: der günstige Einstieg über das bereits genehmigte Projekt mit eigener Umsetzung oder der Erwerb eines schlüsselfertig erstellten Neubaus. Beide Varianten bieten die Möglichkeit, ein Neubau-Mietobjekt mit klar kalkulierbarer Struktur aufzubauen.***

***Durch die geplante KfW-55-Bauweise und die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen ergibt sich zusätzlich ein wirtschaftlicher Vorteil, der die Rendite weiter unterstützt.***

***Zusammengefasst handelt es sich um ein seltenes Angebot mit klarer Ausrichtung auf Kapitalanleger: niedriger Einstiegspreis, fertige Projektgrundlage und ein Konzept, das auf langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge ausgelegt ist.***

## *Ausstattung*

***Die dargestellte Ausstattung basiert auf der aktuellen Planung des Projekts und dient als Orientierung. Da es sich um ein projektiertes Bauvorhaben handelt, können Ausführung und Umfang im Rahmen der weiteren Planung und Abstimmung angepasst werden. Maßgeblich ist im Falle einer schlüsselfertigen Erstellung ausschließlich die vertraglich vereinbarte Baubeschreibung.***

***Geplant ist ein Mehrfamilienhaus in moderner Bauweise nach aktuellem energetischem Standard (KfW 55). Diese Bauweise unterstützt eine langfristig wirtschaftliche Nutzung durch niedrige Betriebskosten und entspricht den heutigen Anforderungen des Mietmarkts.***

***Die sechs Wohneinheiten sind mit Größen zwischen ca. 54 m² und 90 m² so konzipiert, dass sie eine breite Zielgruppe ansprechen und sich gut vermieten lassen. Funktionale Grundrisse und eine klare Aufteilung der Wohnflächen stehen dabei im Vordergrund.***

***Vorgesehen sind zeitgemäße Ausstattungsmerkmale, die eine nachhaltige Vermietbarkeit unterstützen. Dazu gehören unter anderem eine effiziente Heiztechnik, moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung sowie eine zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallation. Die Bäder sind je nach Grundriss mit Dusche oder Badewanne geplant.***

***Die Innenausstattung ist auf einen langlebigen und pflegeleichten Standard ausgelegt. In den Wohn- und Schlafbereichen sind entsprechende Bodenbeläge vorgesehen, während Bäder und Küchen gefliest werden. Die konkrete Ausführung kann im Rahmen der weiteren Planung angepasst werden.***

***Zum Objekt gehören insgesamt sieben Stellplätze, darunter Garagen- und überdachte Stellplätze, was die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt.***

## *Sonstiges*

***Für weitere Infos kontaktieren Sie uns bitte per Mail mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.***

***Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.***

***Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.***

***Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!***