

Innenstadtnah und Balkonblick: 70m² gepflegte Eigentumswohnung mit 2 Balkonen in Hechingen!







Eckdaten

Wohnfläche	ca. 70 m ²
Kaufpreis	185.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs- / Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	225,00 €
Instandhaltungsrücklagen	75.000
Verfügbar ab	Nach Absprache
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Beschreibung

Willkommen in Hechingen, bei einer Wohnung, die Ihnen die Arbeit bereits abgenommen hat. Sie ist vermietet, die Mieter fühlen sich wohl und möchten gerne bleiben. Ihre Mieteinnahmen laufen vom Tag der Übergabe an weiter, ohne Leerstand, ohne Suche, ohne Übergangszeit.

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen erwarten Sie ca. 70 Quadratmeter, die klug geschnitten sind. Eine großzügige Diele nimmt Sie auf und verteilt in alle Räume. Der Wohnbereich öffnet sich über eine Tür auf die Loggia, zwei große Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick ins Grüne frei. Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für Gäste, beide hell, beide mit ruhiger Aussicht. Die Küche ist ein eigener Raum mit direktem Zugang zum zweiten Außenbereich. Wer dort einmal morgens seinen Kaffee getrunken hat, versteht schnell, warum die Mieter bleiben möchten.

Bad, Küche und das separate WC wurden 2025 vollständig erneuert. Großformatige Fliesen, eine bodengleiche Dusche hinter Glas, moderne Sanitärobjekte in Weiß mit schwarzen Armaturen. Das war kein Auffrischen, sondern eine echte Erneuerung, und sie nimmt Ihnen für viele Jahre die Sorge um genau die Räume, die erfahrungsgemäß zuerst Aufmerksamkeit brauchen.

Dazu gehören ein eigener Kellerraum für alles, was oben keinen Platz findet, eine gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss und eine weitläufige Rasenfläche rund um das Haus mit altem

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33-9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Baumbestand. Das Haus selbst zeigt sich gepflegt, die Balkongeländer wurden erst vor wenigen Jahren erneuert.

Für Sie als Kapitalanleger heißt das: ein solides Massivhaus, laufende Mieteinnahmen, zufriedene Mieter und eine Eigentümergemeinschaft, die ihre Rücklage seit Jahren konsequent aufbaut. Entdecken Sie eine Wohnung, die von Ihnen nichts weiter verlangt, als dass Sie sie übernehmen.

Lage

Hechingen liegt im Zollernalbkreis am Fuß der Schwäbischen Alb, überragt von der Burg Hohenzollern, dem Wahrzeichen der Region. Rund 19.000 Menschen leben hier in einer Stadt, die alles Nötige bietet und dabei ihren überschaubaren, familiären Charakter behalten hat.

Das Haus steht in einer ruhigen Wohnlage am Rand der Bebauung, umgeben von Einfamilienhäusern, Gärten und altem Baumbestand. Vor dem Gebäude erstreckt sich eine große Rasenfläche, der Blick geht über Bäume und Dächer ins Grüne. Verkehrslärm gibt es hier nicht, dafür Ruhe und Weite, wie sie in Innenstadtlagen kaum zu finden ist.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und dem Wochenmarkt liegt ebenfalls nur kurz entfernt, auch das Krankenhaus und mehrere Fachärzte sind vor Ort.

Familien finden in Hechingen Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis zum Gymnasium. Das ist ein Punkt, der die Vermietbarkeit langfristig sichert, denn Familien ziehen seltener um.

Pendler schätzen die Lage besonders. Über die Bundesstraße 27 erreichen Sie Tübingen in rund zwanzig Kilometern nach Norden und Balingen in etwa siebzehn Kilometern nach Süden. Reutlingen, Rottweil und der Großraum Stuttgart sind gut angebunden. Der Bahnhof Hechingen liegt an der Zollernalbbahn und verbindet die Stadt mit Tübingen, Balingen und Sigmaringen, von dort bestehen Anschlüsse in alle Richtungen.

Wer die Natur sucht, ist hier richtig. Wanderwege und Radwege führen direkt auf die Schwäbische Alb, zur Burg Hohenzollern und in die Täler der Umgebung. Das römische Freilichtmuseum Villa Rustica, Schwimmbäder und zahlreiche Sportvereine runden das Angebot ab.

Eine Lage, die ruhiges Wohnen, kurze Wege und gute Erreichbarkeit miteinander verbindet, und die genau deshalb dauerhaft gefragt bleibt.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wurde 1959 und 1960 in solider Massivbauweise errichtet, die Außenwände 24 Zentimeter stark, die Wohnungstrennwände bereits bauzeitlich doppelt ausgeführt. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und umfasst ca. 70 Quadratmeter mit drei Zimmern, separater Küche, Bad, separatem WC und geräumiger Diele. Zwei Außenbereiche liegen auf zwei Seiten der Wohnung.

Bad, WC und Küche wurden 2025 komplett erneuert, mit großformatigen Fliesen, bodengleicher Dusche hinter Glas, Spiegelschrank und einer Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube. Die Zimmer sind mit Laminat ausgelegt, der Flur erhielt 2021 einen neuen Vinylboden. Kunststoffenster mit Isolierverglasung wurden 2006 eingebaut. Geheizt wird elektrisch, die Warmwasserbereitung stammt aus dem Jahr 2013. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

- Wohnfläche circa 70 m²
- 3 Zimmer, erstes Obergeschoss, Haus mit 9 Wohnungen
- Baujahr 1959 und 1960, solide Massivbauweise, Außenwände 24 cm
- Bad, separates WC und Einbauküche 2025 komplett erneuert
- Bodengleiche Dusche hinter Glas, großformatige Fliesen
- Laminat in den Zimmern, Vinylboden im Flur von 2021
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung von 2006, mit Rollläden
- Zwei Außenbereiche, Geländer 2018 und 2019 erneuert
- Elektrische Heizung, Warmwasserbereitung 2013 erneuert
- Strom und Heizkosten zahlt der Mieter direkt beim Versorger
- Eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum
- Große Rasenfläche mit altem Baumbestand rund um das Haus

Kaltmiete: 900 € monatlich

Nebenkosten: 150 € monatlich

Warmmiete: 1.050 € monatlich

Vermietet seit August 2025, die Mieter möchten gerne bleiben

Hausgeld: 225 € monatlich, davon 93,75 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Davon rund 85 € auf den Mieter umlegbar

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33-9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27-9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Strom und Heizung zahlt der Mieter direkt beim Versorger

Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft: rund 75.000 € zum 31.12.2025

Keine Sonderumlagen, keine beschlossenen Sanierungen

Sonstige Angaben

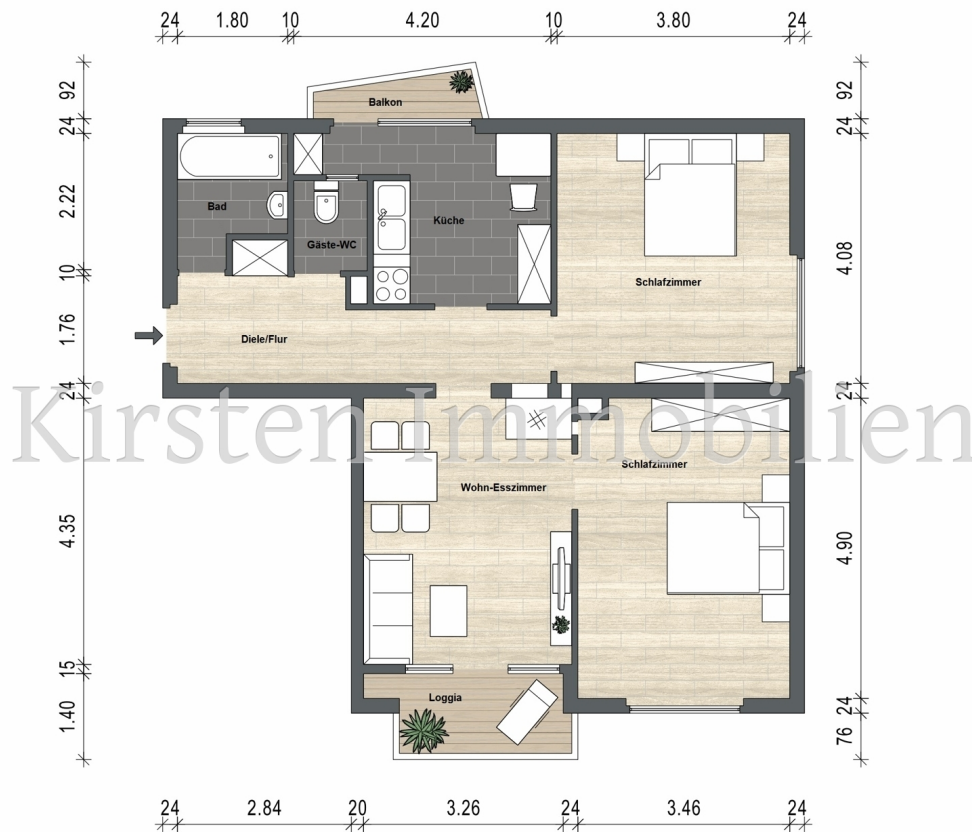
Wir bieten dieses Objekt im Alleinauftrag an und senden Ihnen auf Anfrage gerne ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Bildern zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir als Makler der Immobilie lediglich die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen und Objektunterlagen weitergeben und keine eigenständige technische oder bauliche Prüfung der Immobilie vorgenommen haben. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, potenzielle Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden sowie sonstige bauliche Mängel. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben und Objektunterlagen übernehmen wir daher nicht. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Einwilligung der Fa. Kirsten Immobilien e.K. nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der genannten Provision.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sowie die Objektunterlagen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers beruhen und ohne Gewähr weitergegeben werden. Wir empfehlen Kaufinteressenten ausdrücklich, die Immobilie eigenständig zu überprüfen, um den Zustand und mögliche Mängel selbstständig zu bewerten.



Grundriss



Grundriss mit Maß