

Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Markdorf



Erdgeschosswohnung

Kreuzgasse 60
88677 Markdorf

Kaufpreis: 139.000,00 €

Hausgeld: 300,00 €

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	60
Straße	Kreuzgasse 60
PLZ Ort	88677 Markdorf

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Erdgeschosswohnung
Objektzustand	renovierungsbedürftig
Baujahr	1972
Anzahl Etagen	3

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	42,1 m ²
Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Bad	Badewanne
Keller	Ja
Böden	Laminat Fliesen
TV	Kabel TV
Kapitalanlage	Ja
Vermietet	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	1
Außen-Stellplatz	

Preise

Kaufpreis	139.000,00 €
Hausgeld	300,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	470,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	15.10.2019
Gültig bis	14.10.2029
Endenergieverbrauch	147 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch	161 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Öl

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine seit vielen Jahren vermietete Eigentumswohnung in einer gewachsenen Wohnanlage in Markdorf. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und verfügt über ca. 42 m² Wohnfläche, einen Balkon, einen eigenen Kellerraum sowie einen Außenstellplatz.

Nach der ursprünglichen Aufteilung handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich wurde nachträglich durch eine nicht tragende Leichtbauwand unterteilt, sodass derzeit ein separater Schlafbereich sowie ein eigenständiger Wohnbereich zur Verfügung stehen.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essecke und verfügt über einen direkten Zugang zum überdachten Balkon. Dieser orientiert sich zum gepflegten Gemeinschaftsbereich der Wohnanlage und erweitert die Wohnung um einen geschützten Außenbereich.

An den Wohnbereich schließt sich die Küche an. Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein eigener Kellerraum sowie der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz ergänzen das Platzangebot.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem einfachen und renovierungsbedürftigen Ausstattungszustand und bietet damit langfristiges Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial.

Die Einheit ist unbefristet vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die eine bestehende Vermietung mit langfristigem Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage von Markdorf suchen.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in 88677 Markdorf in einer gewachsenen Wohnlage innerhalb einer größeren Wohnanlage. Markdorf liegt im Bodenseekreis und zählt aufgrund seiner Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der Nähe zum Bodensee zu den attraktiven Wohnstandorten der Region.

Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch den Bahnhof Markdorf gut angebunden.

Über die B33 bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Friedrichshafen, Meersburg, Ravensburg und Überlingen. Der Bodensee sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Region sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung rund um Markdorf ist geprägt durch den Gehrenberg, weitläufige Grünflächen sowie die Nähe zum Bodensee und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Lage und der attraktiven Bodenseeregion macht den Standort insbesondere auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

- ca. 42 m² Wohnfläche
- Hochparterre / Erdgeschoss
- offiziell 1-Zimmer-Wohnung
- derzeit durch eine nachträglich eingezogene Leichtbauwand in Wohn- und Schlafbereich unterteilt
- überdachter Balkon
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, nach Eigentümerangabe ca. 2012 erneuert
- Rollläden
- Laminat-/Vinylboden in den Wohnbereichen
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Öl-Zentralheizung
- Kabelanschluss
- eigener Kellerraum Nr. 48
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Außenstellplatz
- kein Aufzug
- renovierungsbedürftiger Ausstattungszustand

Hinweis: Die derzeit vorhandene Küche gehört dem Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Bereits durchgeführte Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen der Wohnanlage:

2025: Erneuerung der Sprechanlagen innerhalb der Wohnanlage

2025: Modernisierung der Beleuchtung in Treppenhäusern und Kellerbereichen, teilweise mit Sensorleuchten

2025: Sanierung der Eingangspodeste in der Kreuzgasse

2025: Arbeiten bzw. Reparaturen am Warmwasserspeicher

2025: Erneuerung der Dosieranlage der Haustechnik

2025: Abschnittsweise Erneuerung von Steigleitungen im Zuge von Wohnungsrenovierungen

2024–2025: laufende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen an den gemeinschaftlichen technischen Anlagen

Vermietung & Kapitalanlage:

Die Wohnung ist seit dem 01.08.2013 unbefristet vermietet. Die derzeitige monatliche

Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnung: 435,00 €

Miete Außenstellplatz: 35,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 130,00 €

Gesamtmiete: 600,00 € monatlich

Die jährliche Kaltmiete einschließlich des Außenstellplatzes beträgt somit 5.640,00 €.

Bezogen auf den Kaufpreis von 139.000 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von rund 4,1 %.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 299,65 €. Davon entfallen jährlich 566,92 € auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage der Einheit Nr. 48. Die Erhaltungsrücklage der gesamten Eigentümergemeinschaft belief sich zum 31.12.2025 auf rund 189.200 €.

Sonstige Angaben

Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Kontakt:

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach i. Allgäu

Tel.: +49 162 / 452 97 42

E-Mail: office@stella-immobilien.de

www.stella-immobilien.de



Weitansicht



Weitansicht



Standort



Außenansicht Vorne



Außenansicht Haupteingang



Hausgang



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche/Bad



Schlafbereich



Schlafbereich



Badezimmer



Balkon



Ansicht auf Balkon



Sicht zum Balkon



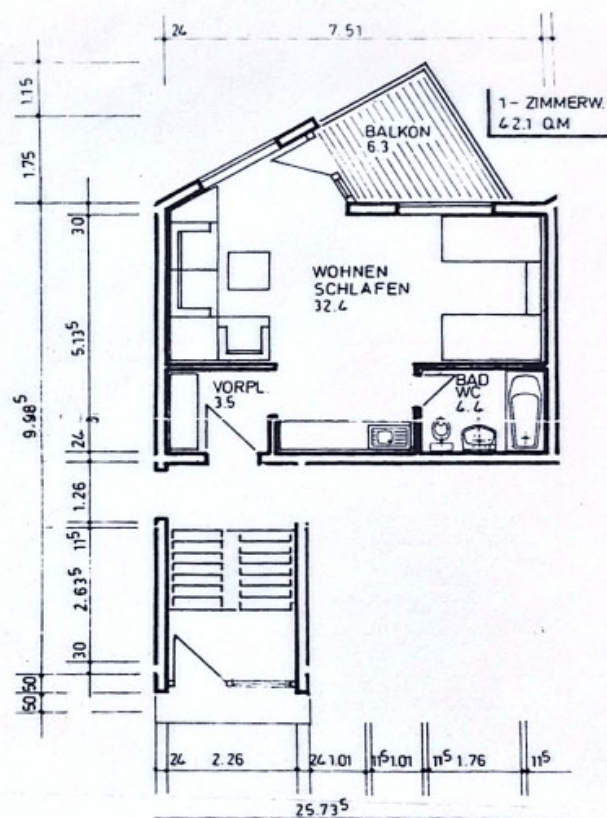
Außenstellplatz

M 1:100
1 Zi. 48/51/54
42,1 qm

FRIEDRICHSHAFEN, DEN 23. 6. 71

DER BAUHER:
WOLFGANG MOHRE
HEIDENHOFSTRASSE 10
799 FRIEDRICHSHAFEN
KARTENSTRASSE 25 TEL. 7006

DER ARCHITEKT:
DIPL.-ING. S. STARK
FREIER ARCHITEKT
799 FRIEDRICHSHAFEN
ECKENHOFSTRASSE 79/80 TEL. 7003



Grundriss

Kontakt Daten

Frau MA Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: office@stella-immobilien.de

Web: <http://www.stella-immobilien.de>

