

# GOETHESTR.

## EXPOSÉ EINES MEHRFAMILIENHAUSES 97941 TAUBERBISCHOFSSHEIM





TAUBERBISCHOFSSHEIM

## INHALTSANGABE

KURZÜBERSICHT	4
WISSENSWERTES	6
OBJEKTBE SCHREIBUNG	10
AUSSTATTUNG	14
GRUNDRISSE	16
ALLG. HINWEISE	22

FREISTEHENDES  
**9-FAMILIENHAUS**  
IN GUTER UND  
RUHIGER WOHNLAGE.

---

Goethestr. 3 - 97941 Tauberbischofsheim



## 9 WOHNUNGEN AUF 3 ETAGEN

Alle Wohnungen mit eigenem Balkon,  
Kellerraum und eigenem Stellplatz

---

3 x **4-Zimmer**wohnungen zu je **92,37 m<sup>2</sup>**

3 x **3-Zimmer**wohnungen zu je **73,44 m<sup>2</sup>**

3 x **2-Zimmer**wohnungen **56,15 m<sup>2</sup> - 58,11 m<sup>2</sup>**

BAUJAHR 1963

Grundstücksgröße ca. **1250 m<sup>2</sup>**

Nettomieteinnahmen (monatlich) für Neuvermietung:

**1.200.- €** für 2 Wohnungen nach Renovierung (Schätzung)

## WISSENSWERTES



## TAUBERBISCHOFSSHEIM,

ist die Kreisstadt des Main-Tauber-Kreises im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs und beherbergt ca. 13.400 Einwohner. Die Stadt ist eine gut besuchte Ferienregion, die vom Weinanbau und dem Fluss Tauber geprägt ist. Sie liegt sehr reizvoll und verkehrsgünstig in Mitten des lieblichen Taubertals an der Romantischen Straße.

## GOETHESTR.

**WIRTSCHAFT**

Unternehmen verschiedenster Branchen haben in Tauberbischofsheim ihren Sitz. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Holzbearbeitungsmaschinen sowie Holzmöbel- und Fahrzeugbau. Tauberbischofsheim bietet ca. 8.000 Personen einen Arbeitsplatz. Die Traditionsstadt ist auch Einkaufszentrum des mittleren Taubertals.

**VERKEHR**

Die Stadt liegt verkehrsgünstig auf der Achse Würzburg-Heilbronn-Stuttgart und im Einzugsbereich der internationalen **Flughäfen Frankfurt**, Nürnberg und Stuttgart. Tauberbischofsheim liegt direkt an der Taubertalbahn (Crailsheim-Wertheim) und hat einen Anschluss an die Bundesautobahn 81 und die Bundesstrasse B 27. Die Stadt gehört der Verkehrsgesellschaft Main-Tauber an, die seit 2013 in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) integriert ist.



## TAUBERBISCHOFSSHEIM,

verfügt über alle wichtigen Ämter, allgemeine und berufsbildende Schulen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone, große Einkaufszentren, Fach- und Verbrauchermärkte lassen keine Wünsche offen. Für Freizeit und Sport ist die Stadt bestens gerüstet. Turn- und Sportvereine laden zu vielfältiger sportlicher Betätigung ein. Das Taubertal ist zudem ein Mekka für Freizeitaktivitäten im Freien, wie Radfahren, Wandern oder Inlineskaten. Die Stadt ist als Fechterhochburg mit dem Olympiastützpunkt Fechten weltweit bekannt.



## GOETHESTR.

**SOZIALES**

Tauberbischofsheim besitzt alle wichtigen sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kirchen und Bücherei.

---

Weitere Informationen finden Sie unter:  
[www.tauberbischofsheim.de](http://www.tauberbischofsheim.de)





# ALLE WOHNUNGEN AUF EINEM BLICK

Nr	Aufteilung	Wohnfläche	Kaltmiete in EUR
Wohnung 1	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	73,44 m <sup>2</sup>	
Wohnung 2	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	58,11 m <sup>2</sup>	310,-
Wohnung 3	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	92,37 m <sup>2</sup>	400,-
Wohnung 4	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	73,44 m <sup>2</sup>	320,-
Wohnung 5	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	58,11 m <sup>2</sup>	281,-
Wohnung 6	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	92,37 m <sup>2</sup>	450,-
Wohnung 7	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	73,44 m <sup>2</sup>	360,-
Wohnung 8	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	56,15 m <sup>2</sup>	260,-
Wohnung 9	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon	92,37 m <sup>2</sup>	



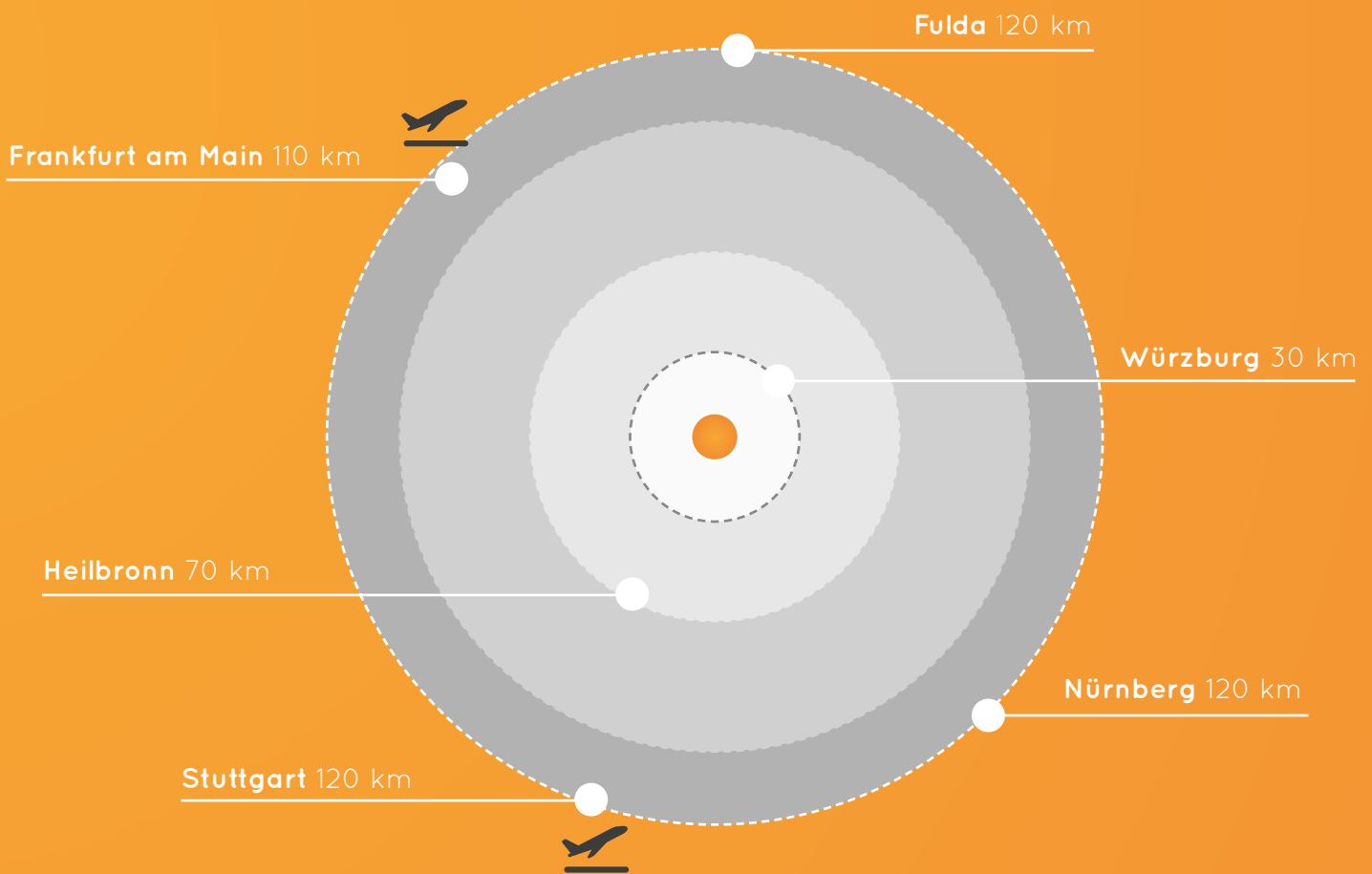
## OBJEKT BESCHREIBUNG:

Das freistehende Mehrfamilienhaus wurde 1963 im Osten von Tauberbischofsheim in Massivbauweise und voll unterkellert erbaut. Das Grundstück umfasst ca. 1250 m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt auf 3 Etagen über insgesamt 9 Wohnungen:

- 3 x 4-Zimmerwohnungen zu je **92,37 m<sup>2</sup>**
- 3 x 3-Zimmerwohnungen zu je **73,44 m<sup>2</sup>**
- 3 x 2-Zimmerwohnungen **56,15m<sup>2</sup>-58,11 m<sup>2</sup>**

Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon, ein Kellerraum und ein Stellplatz. Die Anlage für die Ölzentralheizung ist ebenfalls in UG untergebracht, die Tanks befinden sich im Erdreich außerhalb.

Aktuell wurden 2 leere Wohnungen neu renoviert und können neu vermietet werden. Für die 2 Neuvermietungen werden monatliche Mieteinnahmen von **900.- EUR** erwartet.



## DIE LAGE:

Das Haus ist in Hanglage erbaut und liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Osten von Tauberbischofsheim. Die Goethestraße ist eine Anliegerstraße im Wohngebiet „Brenner“. Die Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind alle in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar. In den Wohnungen der oberen Etagen hat man eine schöne Aussicht über Tauberbischofsheim. Die KFZ-Stellplätze wurden außerhalb des Objektes freistehend errichtet.



# GOETHESTR.

Eichendorffstraße

Goethestraße

Schillerstraße

Solon Ballweg



Am Brenner

**Goethestr. 3**



Am Brenner



Eichendorffstraße

Goethestraße

Edelbergshohle

Kachelstraße

## AUSSTATTUNG



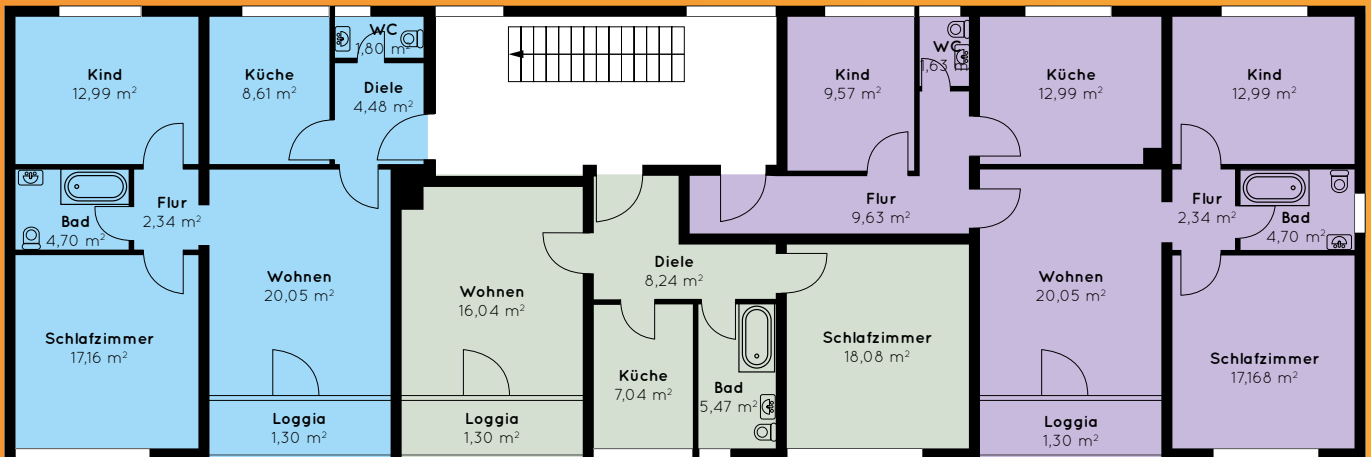
### DIE AUSSTATTUNG:

Die Wohnungseingangs- und die Wohnungsinnentüren sind in Holz ausgebildet, in den Wohnung ist Laminat und Textilboden verlegt. Die Bäder sind gefliest. Im Treppenhaus wurde pflegeleichter Kunststein verarbeitet. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem **guten** und **gepflegten** Zustand.



# 1. OBERGESCHOSS

## WOHNEINHEITEN W1 W2 W3



- WOHNEINHEIT W1 = 73,44m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W2 = 58,11m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W3 = 92,37m<sup>2</sup>

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
W1	Wohnen	4,01	5,00	1,00		20,05	
	Küche	2,66	3,24	1,00		8,62	
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00		17,16	
	Kind	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Diele	2,00	2,24	1,00		4,48	
	WC	2,00	0,90	1,00		1,80	
	Flur	1,30	1,80	1,00		2,34	
	Bad	1,80	2,61	1,00		4,70	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W1</b>						<b>73,44</b>	

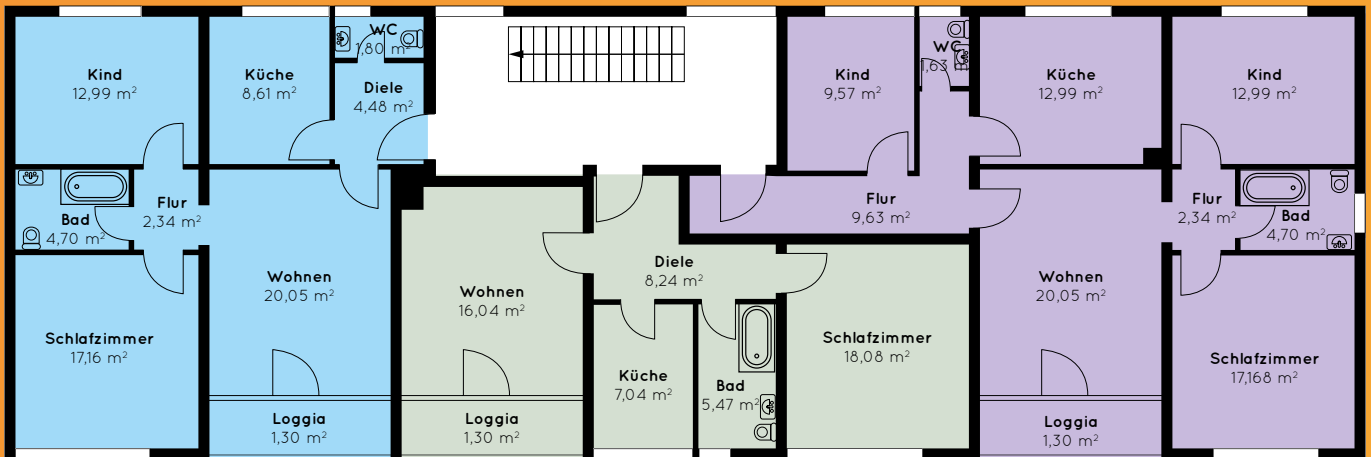


Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W2</b>	Wohnen	4,01	4,56	1,00	18,27		
		0,62-	0,43	1,00	0,27-	18,00	
	Küche	2,20	3,20	1,00		7,04	
	Schlafzimmer	4,01	4,50	1,00		18,05	
	Diele	1,97	2,84	1,00	5,59		
		2,04	1,30	1,00	2,65	8,25	
	Bad	1,71	3,20	1,00		5,47	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W2</b>							<b>58,11</b>

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W3</b>	Wohnen	4,01	5,00	1,00		20,05	
	Küche	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00		17,16	
	Kind	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Kind	2,83	3,38	1,00		9,57	
	Flur	1,03	5,94	1,00	7,72		
		1,78	1,08	1,00	1,92	9,64	
	WC	1,08	1,50	1,00		1,62	
	Flur	1,80	1,30	1,00		4,70	
	Bad	2,61	1,80	1,00		1,30	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W3</b>							<b>92,37</b>

## 2. OBERGESCHOSS

# WOHNEINHEITEN W4 W5 W6



- WOHNEINHEIT W4 = 73,44m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W5 = 58,11m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W6 = 92,37m<sup>2</sup>

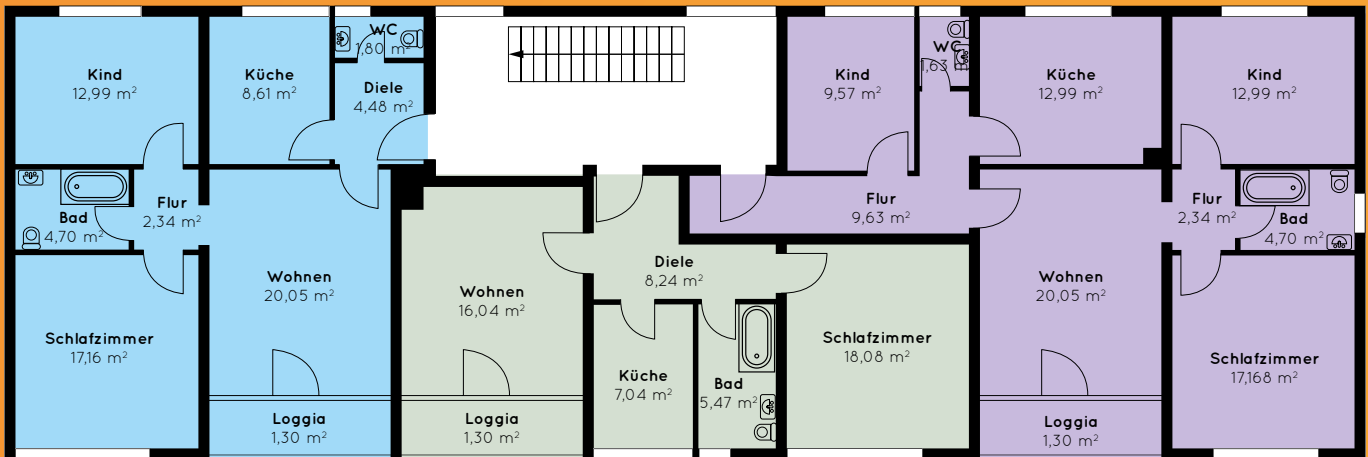
Einheit	Raum	a	x	b	x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W4</b>	Wohnen	4,01	5,00	1,00				20,05	
	Küche	2,66	3,24	1,00				8,62	
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00				17,16	
	Kind	4,01	3,24	1,00				12,99	
	Diele	2,00	2,24	1,00				4,48	
	WC	2,00	0,90	1,00				1,80	
	Flur	1,30	1,80	1,00				2,34	
	Bad	1,80	2,61	1,00				4,70	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25				1,30	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W4</b>								<b>73,44</b>	

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W5</b>	Wohnen	4,01	4,56	1,00	18,27		
		0,62-	0,43	1,00	0,27-	18,00	
	Küche	2,20	3,20	1,00		7,04	
	Schlafzimmer	4,01	4,50	1,00		18,05	
	Diele	1,97	2,84	1,00	5,59		
		2,04	1,30	1,00	2,65	8,25	
	Bad	1,71	3,20	1,00		5,47	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
	<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W5</b>						

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W6</b>	Wohnen	4,01	5,00	1,00		20,05	
	Küche	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00		17,16	
	Kind	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Kind	2,83	3,38	1,00		9,57	
	Flur	1,03	5,94	1,00	7,72		
		1,78	1,08	1,00	1,92	9,64	
	WC	1,08	1,50	1,00		1,62	
	Flur	1,80	1,30	1,00		4,70	
	Bad	2,61	1,80	1,00		1,30	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
	<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W6</b>						

### 3. OBERGESCHOSS

## WOHNEINHEITEN W7 W8 W9



- WOHNEINHEIT W7 = 73,44m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W8 = 58,15m<sup>2</sup>
- WOHNEINHEIT W9 = 93,37m<sup>2</sup>

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>W7</b>	Wohnen	4,01	5,00	1,00		20,05	
	Küche	2,66	3,24	1,00		8,62	
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00		17,16	
	Kind	4,01	3,24	1,00		12,99	
	Diele	2,00	2,24	1,00		4,48	
	WC	2,00	0,90	1,00		1,80	
	Flur	1,30	1,80	1,00		2,34	
	Bad	1,80	2,61	1,00		4,70	
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W7</b>						<b>73,44</b>	

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>W8</b>	Wohnen	4,01	4,00	1,00		16,04		
	Küche	2,20	3,20	1,00		1,04		
	Schlafzimmer	4,01	4,50	1,00		18,05		
	Diele	1,97	2,84	1,00				
		2,04	1,30	1,00	5,59	8,25		
	Bad	1,71	3,20	1,00	2,65	5,47		
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30		
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W8</b>							<b>58,15</b>	

Einheit	Raum	a x	b x	c	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>W9</b>	Wohnen	4,01	5,00	1,00		20,05		
	Küche	4,01	3,24	1,00		12,99		
	Schlafzimmer	4,01	4,28	1,00		17,16		
	Kind	4,01	3,24	1,00		12,99		
	Kind	2,83	3,38	1,00		9,57		
	Flur	1,03	5,94	1,00	7,72			
		1,78	1,08	1,00	1,92	9,64		
	WC	1,08	1,50	1,00		1,62		
	Flur	1,80	1,30	1,00		4,70		
	Bad	2,61	1,80	1,00		1,30		
	Loggia 1/4	4,01	1,30	0,25		1,30		
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT W9</b>							<b>92,37</b>	

# ALLGEMEINE HINWEISE UND VERTRAGSBEDINGUNGEN

Die **GFV GmbH Donaueschingen** verkauft dieses Objekt im Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer und wurden unverändert übernommen. Das Exposé dient nur zur Information und der Darstellung des Bauprojekts und stellt kein Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Illustrationen und Darstellungen von Grundrissen, Ansichten, Fassaden und Außenanlagen sind nur schematisch und unverbindlich. Sie sind zur Orientierung und nicht zur Maßentnahme geeignet. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und Mobiliar sind nur Einrichtungsvorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die vom Architekten aufgestellten Flächenangaben und Berechnungen sind circa - Werte und können durch Plan- und Ausführungsänderungen abweichen.

## **ANGABEN**

Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um circa - Angaben. Alle graphischen Darstellungen sind unverbindliche Illustrationen des Zeichners.

## **HAFTUNG**

Das Exposé dient lediglich der Vorabinformation und entbindet nicht von der Verpflichtung zur genauen Prüfung der zu erwerbenden Immobilie, der bestehenden Vertragsverhältnisse, da für Inhalt und Abwicklung der vertraglichen Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer allein die notariellen Verträge maßgeblich sind. Die GFV GmbH Donaueschingen führt keine steuerliche Beratung zum Kauf einer Immobilie durch.

# WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE UND RISIKEN

## **RISIKOFAKTOREN**

Investitionen in Immobilien sind mit einer Reihe von Risikofaktoren verbunden. Die wesentlichen Risiken können kurz wie folgt beschrieben werden:

## **BETRIEBSRISIKO**

Betriebswirtschaftliche Kalkulationen reagieren empfindlich auf die Entwicklung von Faktoren wie Mieteinnahmen, Instandhaltung und Verbesserungen, Immobilienpreise, Finanzierungsverhältnisse und Änderungen der Steuergesetze.

## **MIETEINNAHMEN**

Es besteht ein Risiko für Leerstand bei Auszug, bei fehlender Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, bei Insolvenz des Mieters, für generelle Änderungen des Mietniveaus.

## **INSTANDHALTUNG**

Der Zustand des Objektes, in das investiert werden soll, ist ein wesentlicher Risikofaktor.

## **PREIS- UND MARKTRISIKO**

Der Wert wird mit den laufenden Erträgen und der Konsolidation sowie der Entwicklung des Zinsniveaus verbunden sein, da die Preisfestsetzung von Anlageimmobilien entsprechend dem generellen Zinsniveau erfolgt. Ferner stellen die generelle wirtschaftliche Situation und die Inflationsentwicklungen wesentliche Faktoren dar, die eine große Bedeutung für die Finanzlage ausmachen.

## **ÄNDERUNGEN IN DER STEUERGESETZGEBUNG**

Änderungen der Steuergesetze können bei einem so langfristigen Investitionszeitraum sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich führen.

## KONTAKTDATEN