

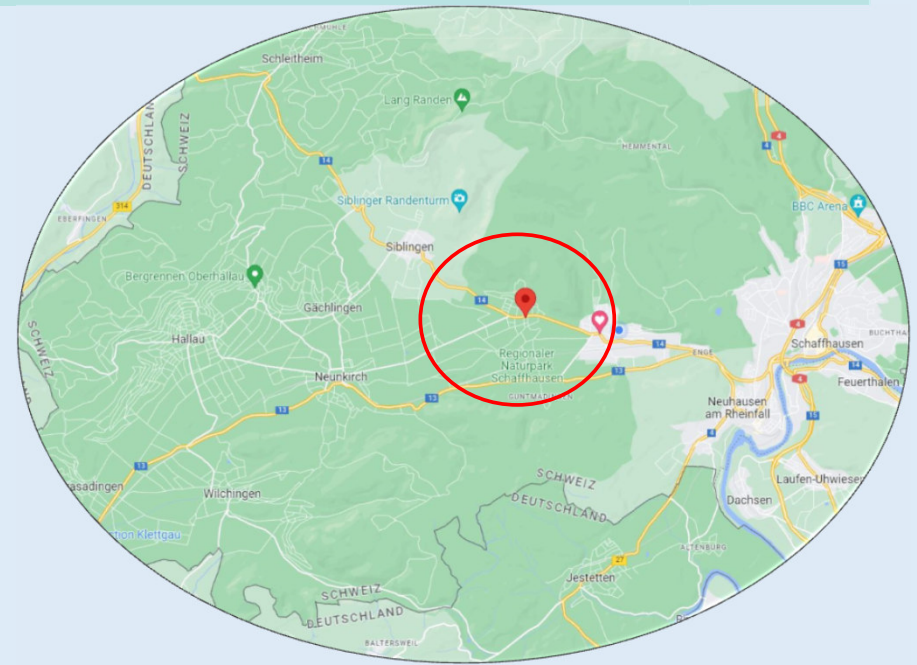


Vollvermietetes (fast)
neuwertiges und renditestarkes
Mehrfamilienhaus mit Tief-
garage und Aussenparkplätze

Makro- und Mikrolage

Voll im Grünen, aber nicht zu weit (nur in 20 Minuten) vom Kantonshauptstadt entfernt.....!!

Löhningen ist eine lebendige, familienfreundliche, erholungsbietende und recht geschäftige suburbane Gemeinde mit fast 1'500 Einwohner im Grünen. Löhningen liegt am Südfuss des Radens. Gut erreichbar mit SchaffhausenBus bietet die Gemeinde eine hervorragende Wohnlage mit attraktiven Rahmenbedingungen. Die über 11 ha Reben haben für Löhningen eine besondere Bedeutung, ist doch der vorzügliche Riesling-Sylvaner weit über die Kantonsgrenzen hinaus bekannt.



Mitten im Dorf.....

Die recht zentrale Lage im Dorf gewährt eine gute Erreichbarkeit bzw. einen guten Anschluss an ÖV, Schule, Kindergarten, Bancomat und Volg-Laden.





Situtationsplan – gis.sh.ch

GB-Nr. 184

Versicherungs-Nr. 521

Massstab: 1:281

- **Verschnitt Bodenabdeckung mit Grundstück:**
- **Total Grundstückfläche 670 m²**
- **Gebäudefläche 314 m²**
- **Gebäudeerschliessung 356 m²**
- **Gesamte Netto-Wohnfläche ca. 700 m²**

Alles auf einen Blick

Objekt	Einseitig angebautes 8-Mehrfamilienhaus, mit 7 Tiefgarageeinstellplätzen und 8 Aussenparkplätze Hauptstrasse 34 8224 Löhningen
Das erwartet Sie	Ein vollvermietetes Renditeobjekt im Dorfkern von Löhningen.
Wer spricht es an	Wir denken, dass es für einen Privat-Investor interessant ist, welcher allenfalls sein Portfolio ein wenig diversifizieren möchte. Dabei nicht zu grosse Risiken eingehen möchte und auch nicht zu viel in den nächsten Jahren investieren möchte !
Kurzbeschreibung	Massivbauweise mit Kompaktfassade, 2 Untergeschosse mit Tiefgarage, Technik und Keller Erdgeschoss: Ab Jahr 2020 2 Wohnungen eingebaut (bisher Restaurant); neu total 3 Wohnungen 3.5-/2.5- und 2.5-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss: 3 Wohnungen: 2.5-/3.5-/3.5-Zimmer-Wohnung 2. Obergeschoss/DG: 2 Maisonetten-Wohnungen 4.5-/4.5-Zimmer-Wohnung Grosszügiges Treppenhaus mit 6-Personen-Lift (630 Kg. OTIS) Satteldach, moderne grosse Balkone bei den Wohnungen im 1. Stock, verglaste Balkone im 2. Stock Heizsystem: Wärmepumpe
Eckdaten	Baujahr 2017 (Wiederaufbau); im Jahr 2009 komplett abgebrannt. Netto-Wohnfläche: ca. 707 m² Objektvolumen: 5120 m³ Anzahl Geschosse 3 (inkl. DG) Tiefgaragenplätze: 7 Aussenparkplätze: 8

Alles auf einen Blick

Expertenbeurteilung	Die Immobilie ist in einem guten bis sehr guten Gesamtzustand. In den nächsten Jahren fallen deshalb rel. wenig Unterhalts- und Instandsetzungskosten an. Deshalb ist die Netto-rendite rel. hoch (geschätzt knapp 4.0%) !
Verkaufspreis	CHF 3'700'000.-- (Kosten Handänderung je zur Hälfte Käufer/Verkäufer)
Renditen	Bruttorendite: 4.40 % Nettorendite: 3.70-3.80 %
Mietzinserträge	Nettomietzinsertrag CHF 162'960 (per 30.06.2023 ohne NK)
Finanzierung	Wir sind auch als Finanzexperte tätig und können Sie gerne auch in finanziellen Angelegenheiten gerne beraten oder an Bankinstituten vermitteln.
Wichtig !	Bei konkretem und seriösem Interesse wird direkt mit Mitinhaber ein Besichtigungstermin vereinbart, welcher beim Wiederaufbau als Bauleiter fungiert hat und damit die Liegenschaft in und auswendig kennt !!



Abbildungen: Aussenbereich Nord- und Südansicht



Abbildung: Technikraum



Abbildung: Sicherungskasten
und Strommessgeräte





Abbildung: Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt



Abbildung:
Musterwohnung im EG

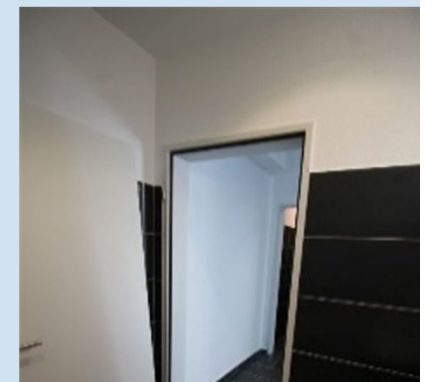
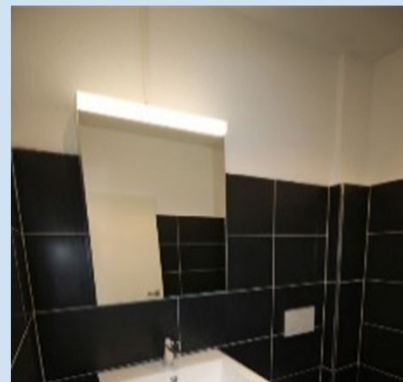
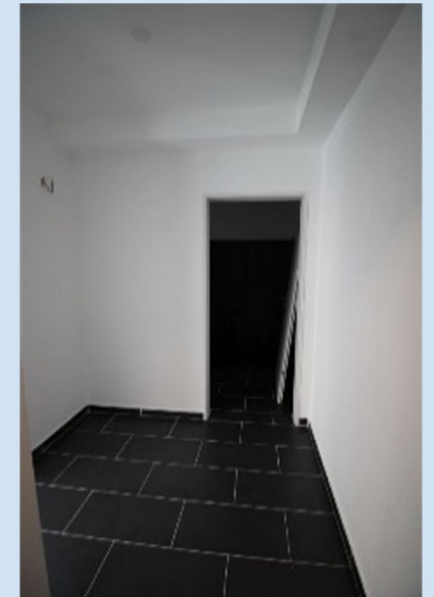
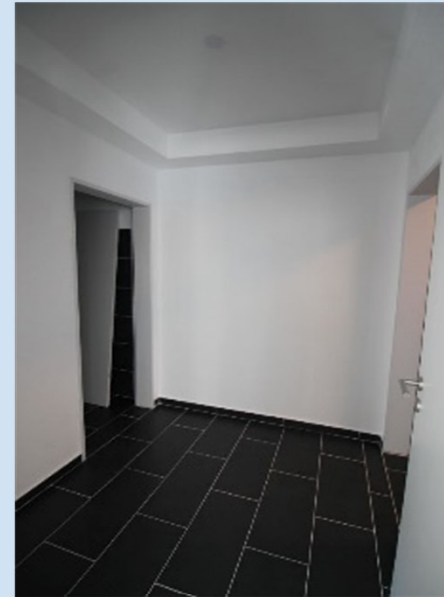
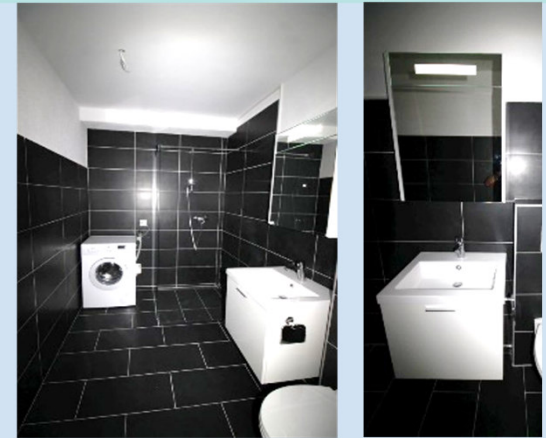


Abbildung:
Musterwohnung im 1.
OG



Verwendung der Informationen

Verwendungszweck der Dokumentation

Diese Dokumentation ist nur für den Empfänger bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zu Schadenersatz.

Weiterführende Informationen

Bei ernsthaftem Kaufinteresse können zusätzliche Informationen, wie der vollständige Grundbuchauszug, den Gebäudeversicherungsausweis sowie der «ÖREB-Beschränkungen» gerne separat zur Verfügung gestellt werden.

Selbstverständlich kann auch eine Ortsbesichtigung dem und Verantwortlichen Mariano Mottola (Koordinaten siehe letzte Seite) und nach Absprache mit Miteigentümer durchgeführt werden.

Alle **Angaben sind ohne Gewähr** und basieren ausschliesslich auf **Informationen und Unterlagen**, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen **keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität** dieser Angaben. Selbstverständlich ist Irrtum vorbehalten.

Zudem verweisen wir auf unsere **allgemeinen Geschäftsbedingungen** (siehe unter www.fimmot.ch), welche immer die Basis jeglicher Geschäftsbeziehungen der fimmot Finanz & Immobilien GmbH ist.

Ihr Kontakt

The logo for fimmot, featuring the word "fimmot" in a white, lowercase, sans-serif font on a dark teal background.

FINANZ & IMMOBILIEN GMBH

fimmot Finanz & Immobilien GmbH

Mariano Mottola | Geschäftsinhaber

Unterstieg 8, 8222 Beringen

052 685 27 10

Email: mottola@fimmot.ch oder auf www.fimmot.ch

The logo for fimmot, featuring the word "fimmot" in a white, lowercase, sans-serif font on a dark teal background.

FINANZ & IMMOBILIEN GMBH