Heilbronn

Langfristiges Investment mit stabilen Mieterträgen: 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Heilbronn

??????? ????????: 25188042

???? ??????: 2.150.000 EUR • ?????????: ca. 785,3 m² • ???????: 24 • ?????? ???: 528 m²

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ??? ?????

??????? ????????	25188042
?????????	ca. 785,3 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	24
????????? ??? ????????	10
????????	7
???? ??????????	1961
????? ??????????	7 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	2.150.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1961
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.03.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	149.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

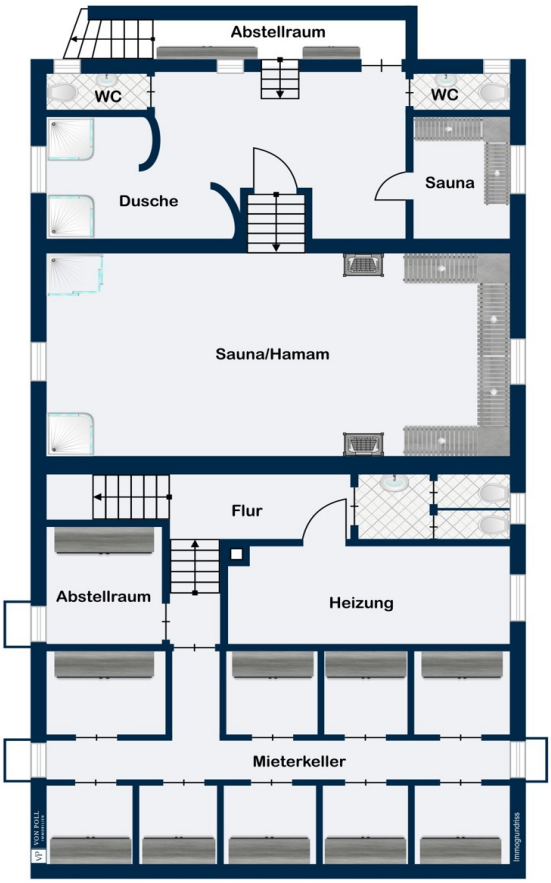
?? ???????

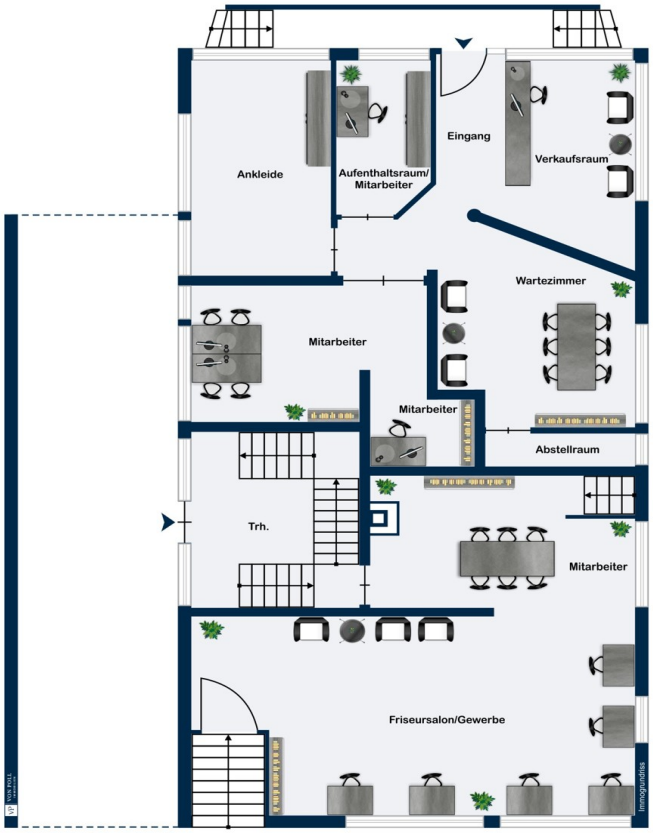
??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

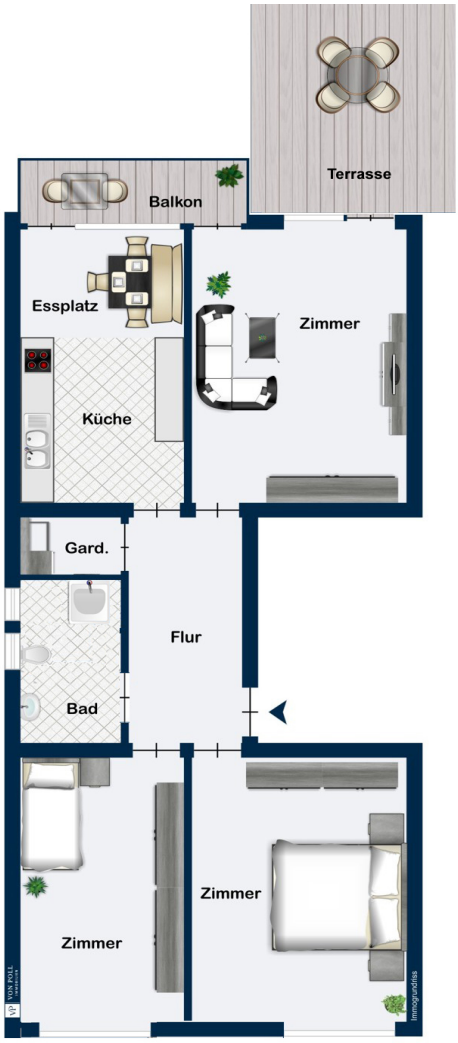
??????

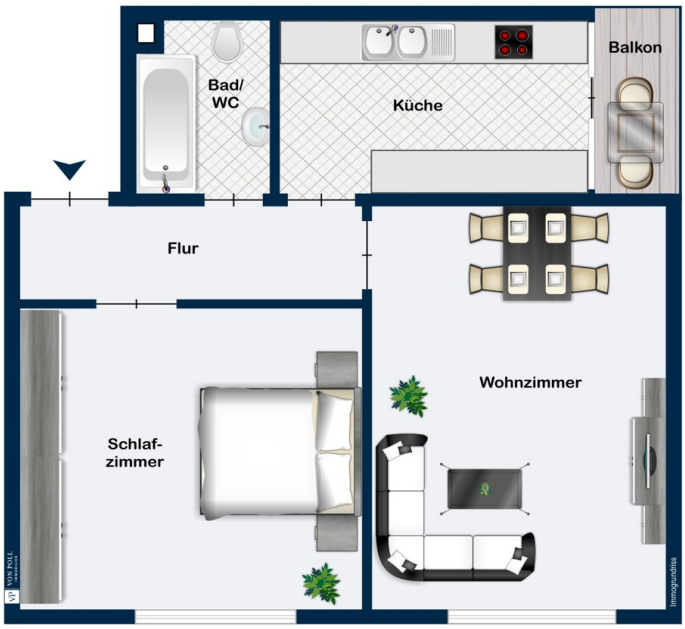


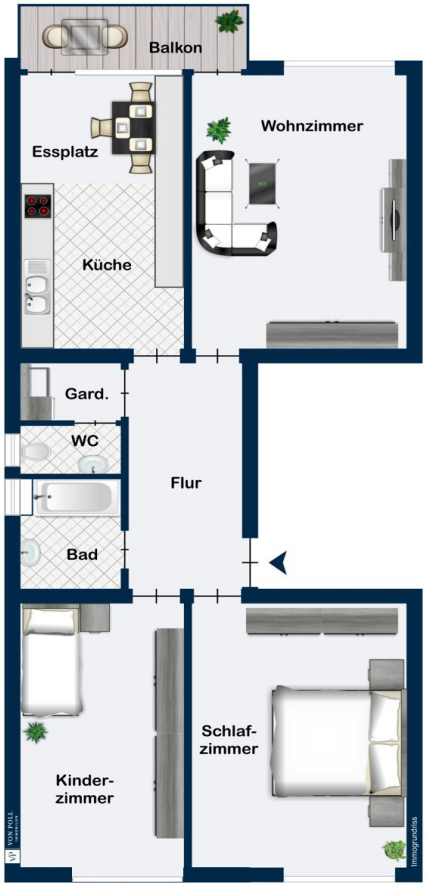

Ankleide
Aufenthaltsraum/
Mitarbeiter
Eingang
Verkaufsraum
Wartezimmer
Mitarbeiter
Mitarbeiter
Abstellraum
Trh.
Mitarbeiter
Friseursalon/Gewerbe

Terrasse
Zimmer
Zimmer
Flur
Bad/
WC
Küche
Balkon

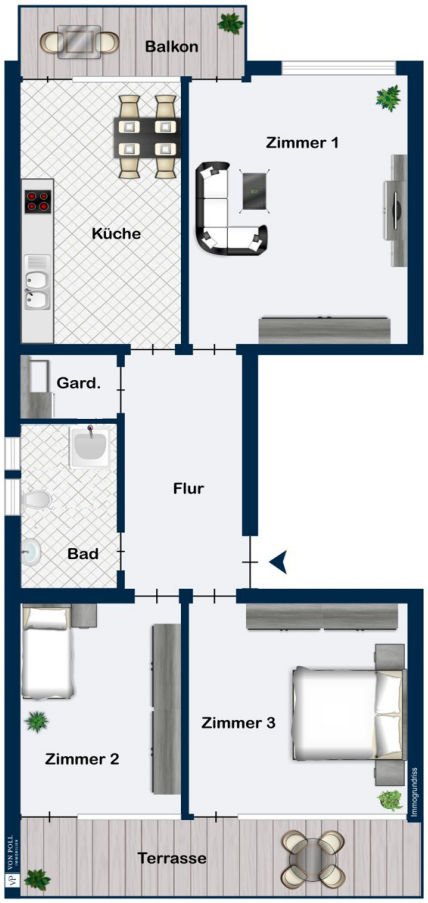
Bad/
WC
Küche
Balkon
Flur
Zimmer
Zimmer


Terrasse
Balkon
Essplatz
Zimmer
Küche
Gard.
Flur
Bad
Zimmer
Zimmer


Balkon
Bad/
WC
Küche
Flur
Wohnzimmer
Schlaf-
zimmer


Balkon
Essplatz
Wohnzimmer
Küche
Gard.
WC
Flur
Bad
Schlaf-
zimmer
Kinder-
zimmer

Zimmer 1
Zimmer 2
Flur
Bad/
WC
Küche
Balkon


Balkon
Zimmer 1
Küche
Gard.
Flur
Bad
Zimmer 3
Zimmer 2
Terrasse

DF
Kammer
Kammer
DF
Bühne
DF
Bühne
DF
Flur
Schlaf-
zimmer
WC
Schlaf-
zimmer
DF
DF
DF
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

??? ????? ????????

Sieben langfristig vermietete Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten in zentral gelegenem Mehrfamilienhaus im Herzen von Heilbronn.

In zentraler Lage in Heilbronn stehen sieben von neun Wohneinheiten inkl. zwei Gewerbeeinheiten zum Verkauf. Aufgrund der Lage und Größe ideal für Investoren, die an einem langfristigen Investment mit stabilen Mieterträgen interessiert sind.
Das Objekt wurde 1961 gebaut.

Die beiden Gewerbeeinheiten mit ca. 295 qm verteilen sich auf das Erdgeschoss, Untergeschoss und den Gewölbekeller. Von der Straße aus erreichen Sie die bislang als Friseur-Salon genutzten Räume (ca. 69qm). Über den Eingang auf der Hofseite, wo sich auch Parkplätze befinden, erreichen Sie das Hamam, welches sich über das Erdgeschoss mit der Anmeldung, den Umkleiden, den Ruheräumen und einem kleinen Pausenraum, das erste Untergeschoss mit Sauna, Duschen und WC sowie dem im Gewölbekeller untergebrachten eigentlichen Hamam erstreckt.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf die Etagen 1-3, das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet mit ca. 28,72 qm Nutzfläche weiteres Potential.

1. OG:
Wohnung Nr. 2: 2 Zimmer, Einbauküche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Terrasse, Balkon, ca. 58,23 qm
Wohnung Nr. 3: 2 Zimmer, Einbauküche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Balkon, ca. 50,20 qm
Wohnung Nr. 4: 3 Zimmer, Einbauküche, Duschbad (behindertengerecht umgebaut), Terrasse, Balkon, ca. 88,92 qm, Garage

2. OG:
Wohnung Nr.6: 2 Zimmer, Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss, Wannenbad, ca. 49,54 qm
Wohnung Nr. 7: 3 Zimmer, Einbauküche, Wannenbad, separates WC mit Platz und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Balkon, ca. 84,47qm

3. OG:
Wohnung Nr. 8: 2 Zimmer, Einbauküche, Duschbad, Balkon, ca. 50,20 qm
Wohnung Nr. 10: 3 Zimmer, Einbauküche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss,

Balkon (Hofseite), Terrasse (Straßenseite), ca. 80,02 qm

Fazit:
Sie sind auf der Suche nach einem langfristigen Investment mit stabilen Erträgen in zentraler Lage von Heilbronn? Dann sind Sie hier genau richtig!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen gerne das Objekt vor.

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

????????????? ??? ???????

Zuverlässig und langfristig vermietet:
- Zwei Gewerbeeinheiten
- Sieben autarke/ vermietete Wohneinheiten
- Jede Wohnung mind. einem Balkon/Terrasse
- 7x PKW Freiplätze für Gewerbe + 1x Garage (zu Wohnung 4)
- Aktuelle Mieteinnahmen Wohnungen €45.800,40 p.a.
- Aktuelle Mieteinnahmen Gewerbe € 37.199,40 p.a.
- Mieteinnahmen gesamt € 82.999,80
- Glasfaseranschluss

Sanierungsmaßnahmen:
1991 Terrassensanierung Wohnung 4
2002 Fenster Wohnungen 2, 3, 4
2003 Gewerbeausbau (EG umgebaut, 1. UG Sanitär + 2. UG (Gewölbekeller) Wellnessanlage ausgebaut
2004 Fenster Wohnungen 06, 07, 08, 10
2004 Terrassensanierung Wohnungen 9, 10
2005 Fenster Gewerbeeinheit + Brandschutztüre + vordere Hauswand verputzt und gestrichen
2008 Decke der Einfahrt wurde gedämmt (Wohnung 4 liegt darüber)
2016 Hauseingangstüre mit Fenster und Briefkästen
2018 Badezimmer behindertengerecht umgebaut Wohnung 4

Einbau der Gastherme + Durchlauferhitzer:
2005 Wohnung 8
2008 Wohnung 4
2009 Wohnung 3
2011 Wohnung 7
2012 Wohnung 2
2013 Wohnung 10
2022 Wohnung 6

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

??? ??? ??? ?????????

Dieses Objekt in zentraler Lage im Herzen von Heilbronn bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht &

Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25188042 - 74072 Heilbronn

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com