

Heilbronn

# Anlageobjekt: Zentrales Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten in Heilbronn

Objektnummer: 25188800



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 785 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25188800                  | Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 785 m²                | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 24                        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 10                        |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 7                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1961                      | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 7 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 149.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2035    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Anlageobjekt: Zentrales Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten in Heilbronn

### Objektbeschreibung:

Im Herzen von Heilbronn steht ein gepflegtes, z.T. renoviertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961 zum Verkauf. Das Objekt umfasst insgesamt neun Einheiten, davon sieben langfristig vermietete Wohneinheiten sowie zwei etablierte Gewerbeeinheiten.

Dank seiner zentralen Lage und der soliden Mieterstruktur eignet sich die Immobilie ideal für Investoren, die an einem langfristigen Investment mit stabilen Erträgen interessiert sind.

### Gewerbeflächen

Die beiden Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 295 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Erdgeschoss, Untergeschoss und Gewölbekeller:

I. Friseur-Salon (ca. 69 m<sup>2</sup>), straßenseitig erreichbar

II. Hamam & Wellnessbereich, erreichbar über den Hof mit Stellplätzen – verteilt auf Erdgeschoss (Anmeldung, Umkleiden, Ruheräume, Pausenraum), erstes Untergeschoss (Sauna, Duschen, WC) sowie den Gewölbekeller (Hamam)

### III. Wohneinheiten

Diese erstrecken sich über das 1. bis 3. Obergeschoss. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich ca. 28,72 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Ausbaupotenzial.

### 1. Obergeschoss

Whg. 2: 2 Zimmer, EBK, Duschbad mit WM-Anschluss, Terrasse, Balkon, ca. 58,23 m<sup>2</sup>

Whg. 3: 2 Zimmer, EBK, Duschbad mit WM-Anschluss, Balkon, ca. 50,20 m<sup>2</sup>

Whg. 4: 3 Zimmer, EBK, barrierefreies Duschbad, Terrasse, Balkon, Garage, ca. 88,92 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss

Whg. 6: 2 Zimmer, EBK, Wannenbad mit WM-Anschluss, ca. 49,54 m<sup>2</sup>

Whg. 7: 3 Zimmer, EBK, Wannenbad, separates WC mit WM-Anschluss, Balkon, ca.

84,47 m<sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss

Whg. 8: 2 Zimmer, EBK, Duschbad, Balkon, ca. 50,20 m<sup>2</sup>

Whg. 10: 3 Zimmer, EBK, Duschbad mit WM-Anschluss, Balkon (Hofseite), Terrasse (Straßenseite), ca. 80,02 m<sup>2</sup>

### Investmentfazit -

Dieses zentral gelegene Mehrfamilienhaus überzeugt durch:

- Langfristig vermietete Einheiten mit stabilen Mieterträgen
- Zentrale Lage in Heilbronn mit hoher Nachfrage
- Diversifikation durch Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Ein solides Anlageobjekt für Investoren, die Wert auf nachhaltige Renditen legen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen das Objekt gerne persönlich vor.

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Ausstattung und Details

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 p.a.
- 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

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Alles zum Standort

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 Spaziergehen 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.

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188800 - 74072 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)