

Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 25188042

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 2.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 785,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 528 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188042                      |
| Surface habitable      | ca. 785,3 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 24                            |
| Chambres à coucher     | 10                            |
| Salles de bains        | 7                             |
| Année de construction  | 1961                          |
| Place de stationnement | 7 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.150.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1961                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.03.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 149.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                      |

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## La propriété



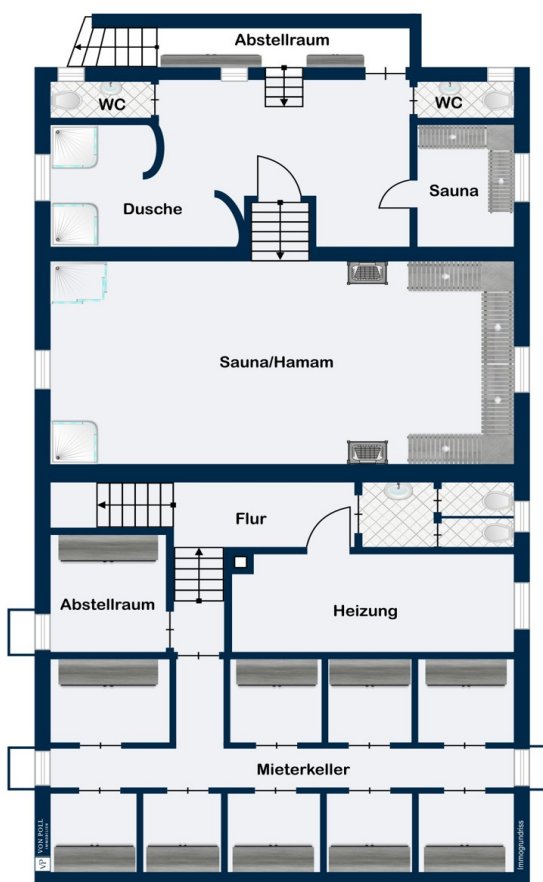
CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

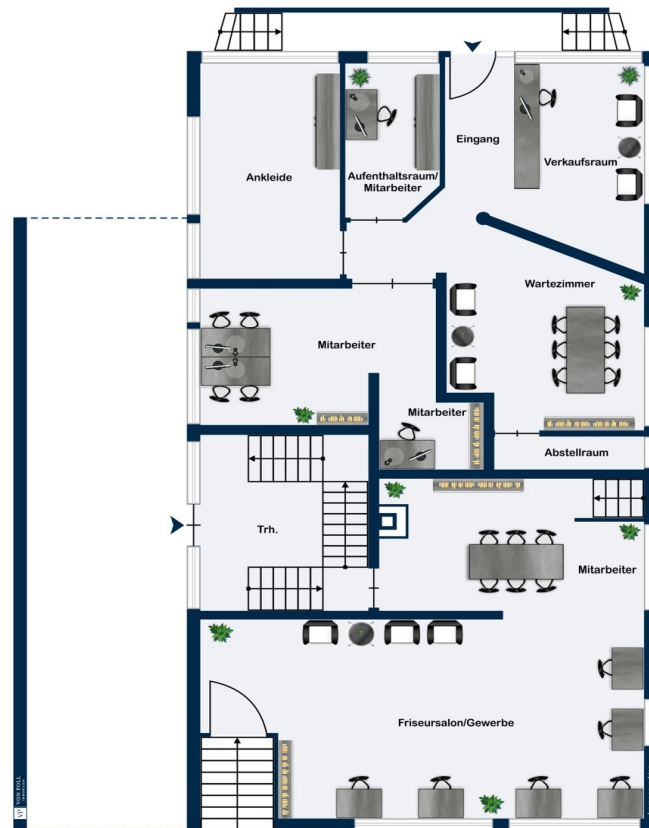
## La propriété



CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

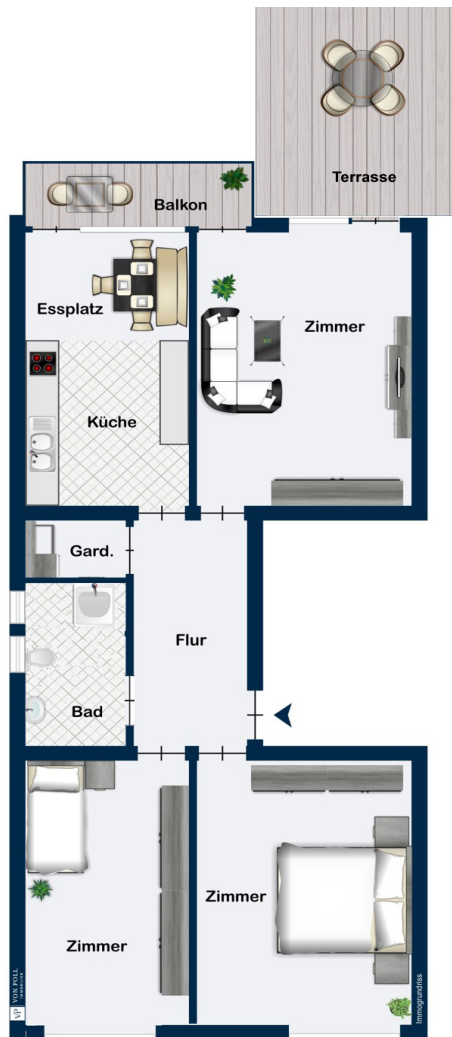
## Plans d'étage



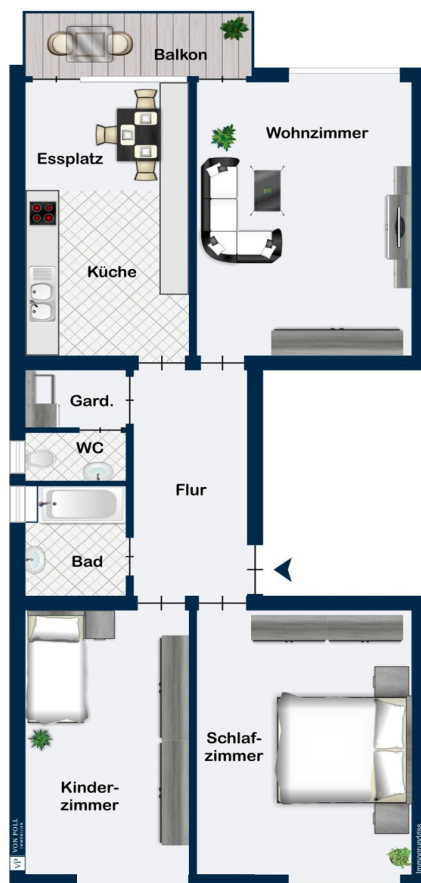


















Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188042 - 74072 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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