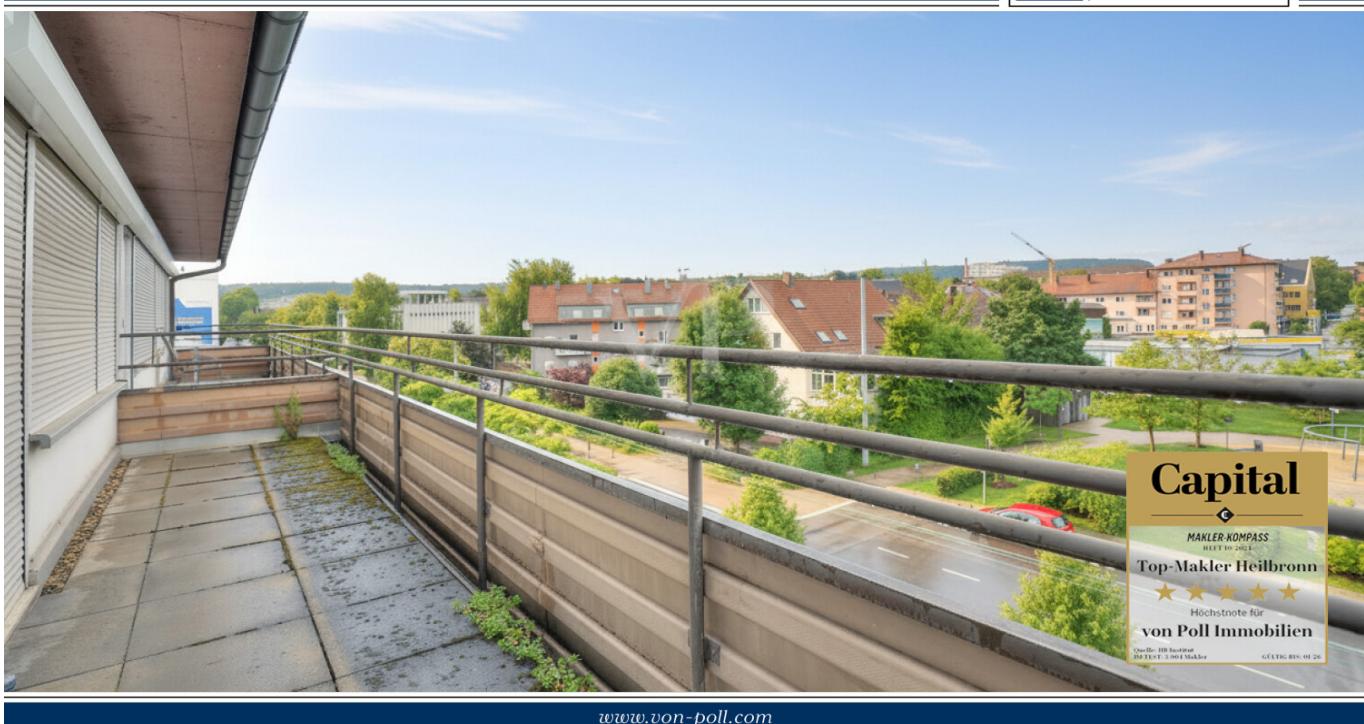


Heilbronn

# Vielseitige Kapitalanlage mit sonnigen Balkonen und Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 25188114**



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

**KAUFPREIS: 1.855.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 785,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188114	Kaufpreis	1.855.000 EUR
Wohnfläche	ca. 785,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	24	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	7	Bauweise	Massiv
Baujahr	1961	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	7 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

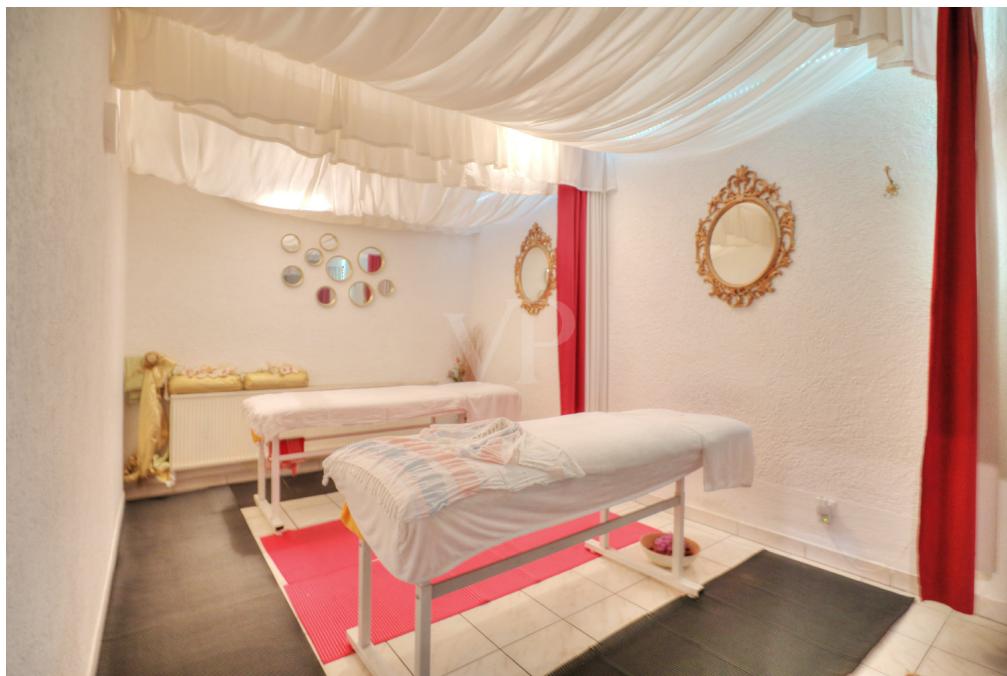
Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



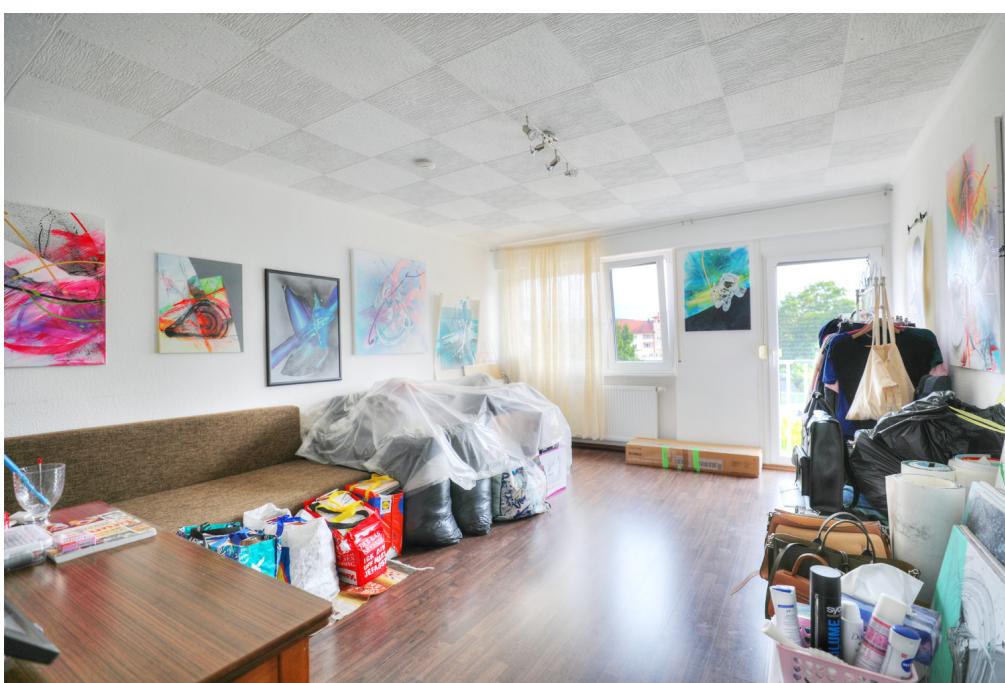
Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



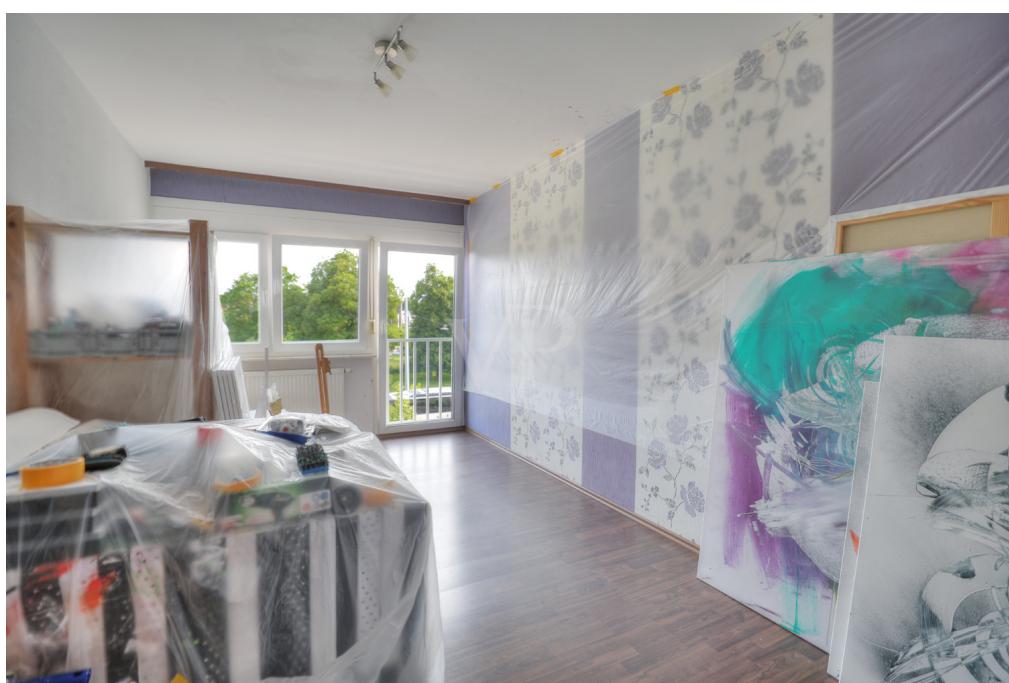
Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



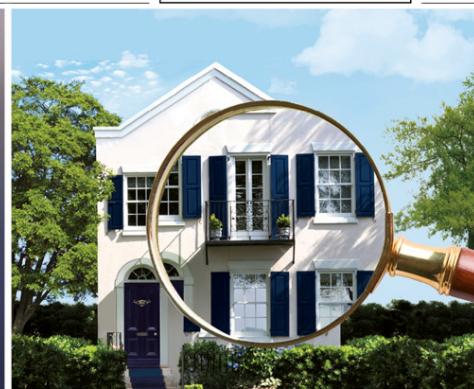
Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



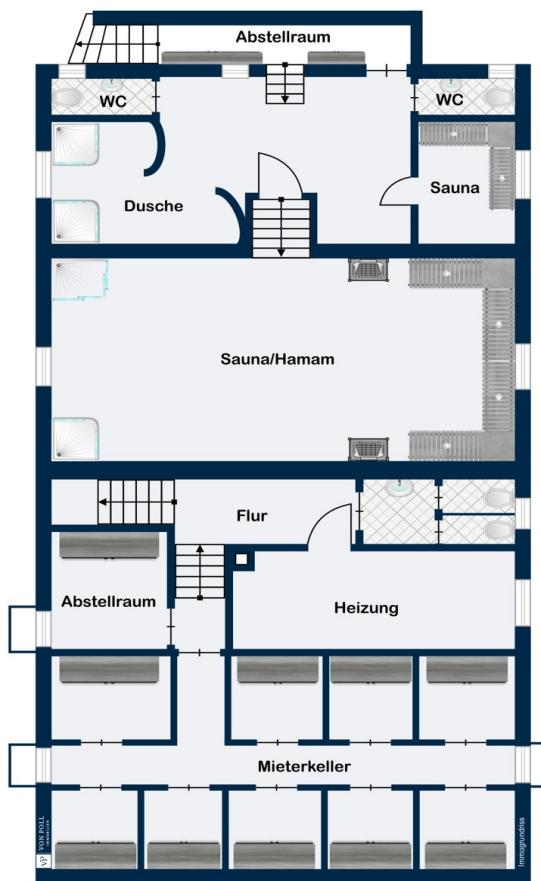
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

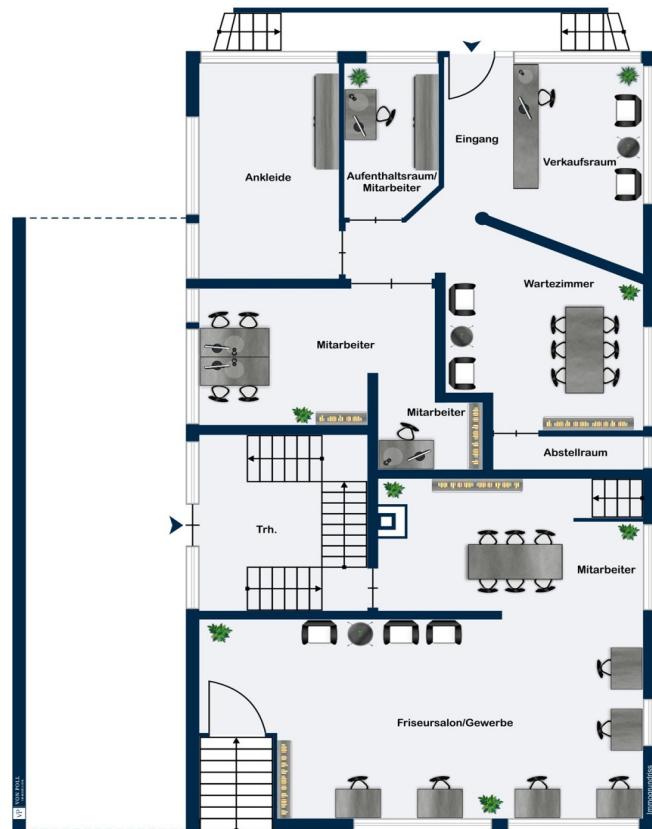
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

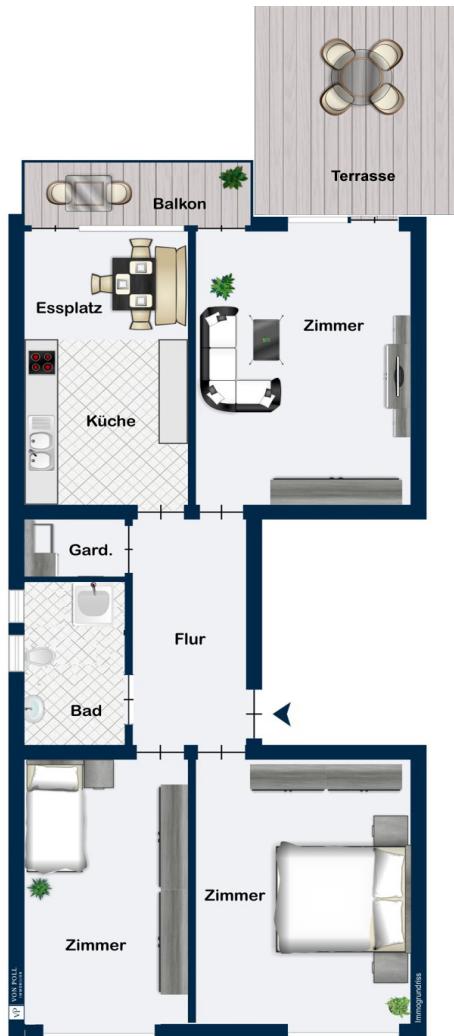
## Grundrisse



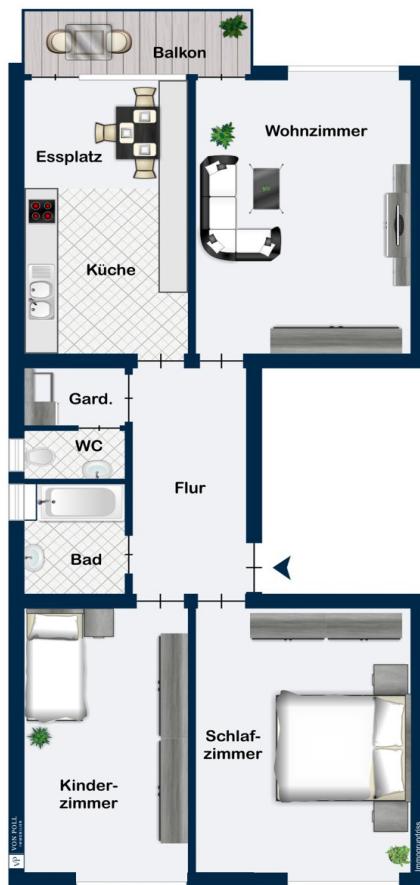






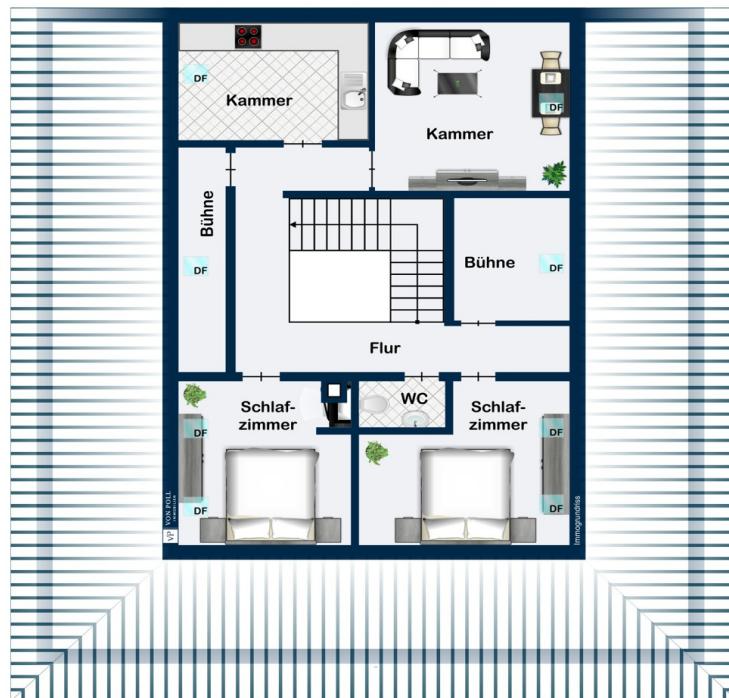












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Heilbronn steht ein gepflegtes, teilweise renoviertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961 zum Verkauf. Das Objekt umfasst rund 785 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und gliedert sich in insgesamt neun Einheiten – sieben langfristig vermietete Wohneinheiten sowie zwei gut etablierte Gewerbeeinheiten. Dank der zentralen Lage und einer stabilen Mieterstruktur eignet sich die Immobilie ideal für Investoren, die ein langfristiges Investment mit verlässlichen Erträgen suchen.

### Gewerbeflächen:

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

#### I. Friseursalon (ca. 69 m<sup>2</sup>)

Straßenseitig zugänglich.

#### II. Hamam & Wellnessbereich

Zugang über den Hof mit Stellplätzen, verteilt auf:

- Erdgeschoss: Anmeldung, Umkleiden, Ruheräume, Pausenraum
- 1. Untergeschoss: Sauna, Duschen, WC
- Gewölbekeller: Hamam

### Wohneinheiten:

Die Wohnungen befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss. Das unausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche mit weiterem Ausbaupotenzial für kleine Apartments.

#### 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>

Zwei Wohnungen im Haus (Wohnung Nr. 5 und 9) gehören nicht zum Paket dazu und gehören jeweils einem anderen Eigentümer.

### Investmentfazit:

Dieses zentral gelegene Mehrfamilienhaus überzeugt durch:

- Langfristig vermietete Einheiten mit stabilen Mieterträgen
- Hohe Nachfrage dank attraktiver Lage in Heilbronn
- Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten zur Risikostreuung
- Zusätzliche Wertsteigerungschancen durch ausbaufähiges Dachgeschoss
- Aktuell unter Marktwert vermietet, viel Potential durch Mietanpassungen möglich

Ein solides Anlageobjekt für Investoren, die auf nachhaltige und verlässliche Renditen setzen.

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

Objektnummer: 25188114 - 74072 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Zwei Gewerbeeinheiten
- Sieben autarke/ vermietete Wohneinheiten mit separatem Grundbuch
- 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 + Brandschutztür + 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 Gasterme + Durchlauferhitzer:

- 2005 Wohnung 8
- 2008 Wohnung 4
- 2009 Wohnung 3
- 2011 Wohnung 7
- 2012 Wohnung 2
- 2013 Wohnung 10
- 2022 Wohnung 6

**Objektnummer: 25188114 - 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 IPA1, 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.

Objektnummer: 25188114 - 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: 25188114 - 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)