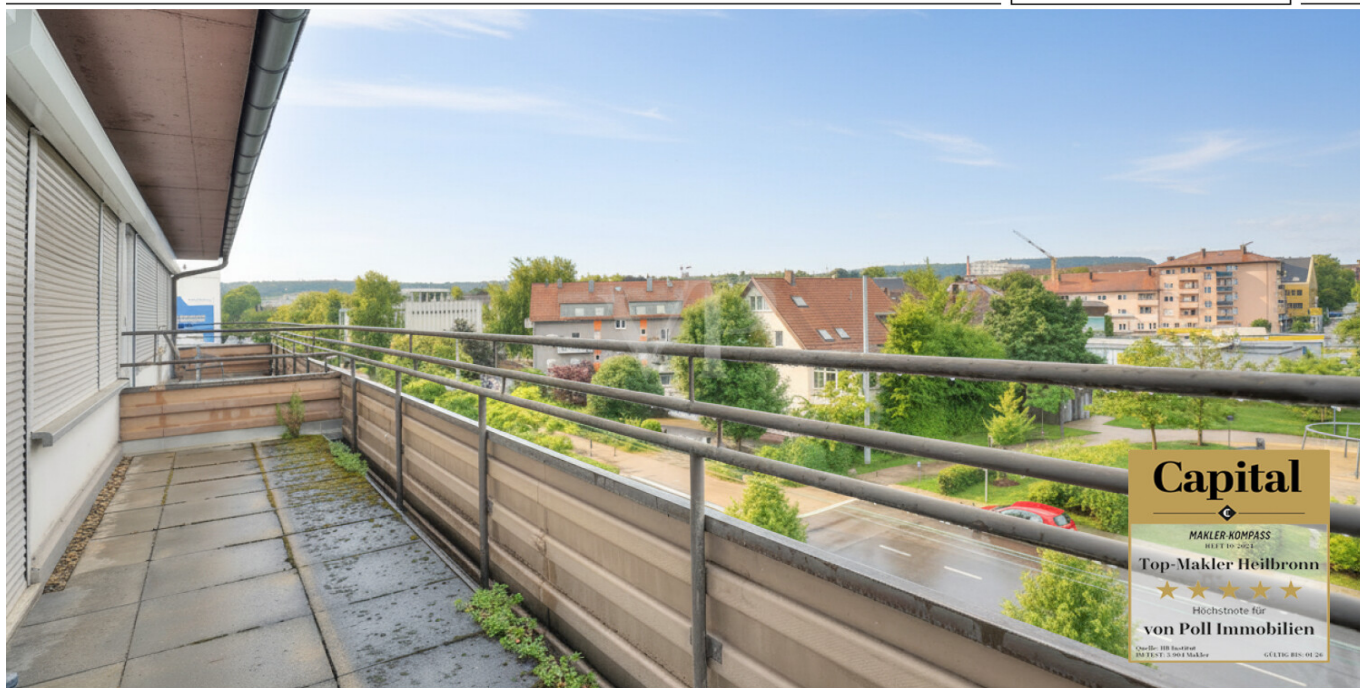


Heilbronn

Vielseitige Kapitalanlage mit sonnigen Balkonen und Entwicklungspotenzial

Property ID: 25188114www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.855.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 785,3 m² • ROOMS: 24 • LAND AREA: 528 m²

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188114
Living Space	ca. 785,3 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	24
Bedrooms	10
Bathrooms	7
Year of construction	1961
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.855.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	149.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



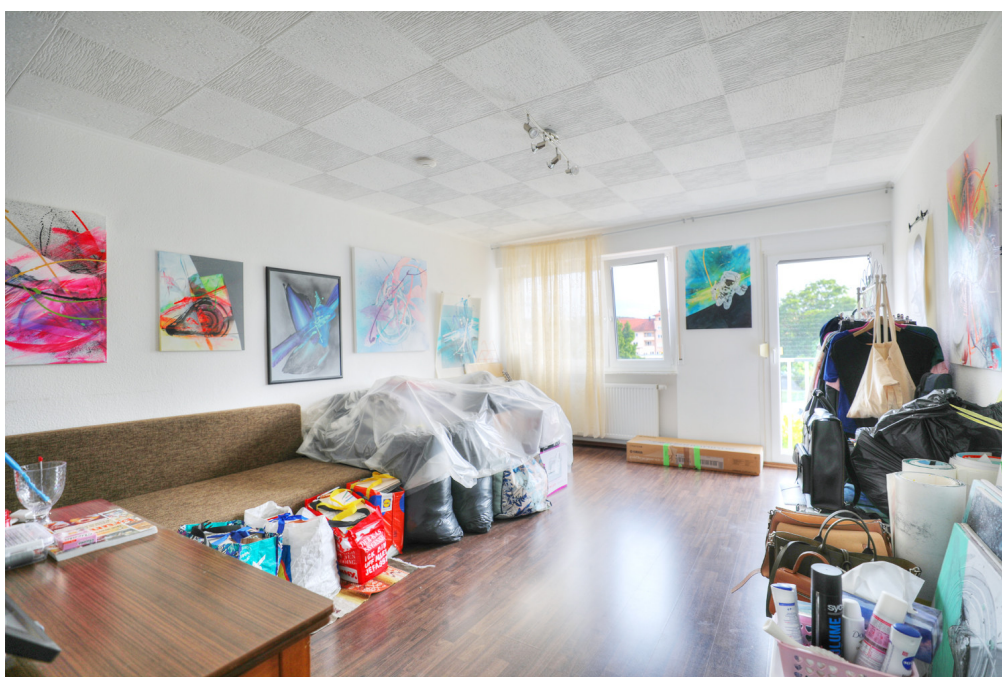
Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property

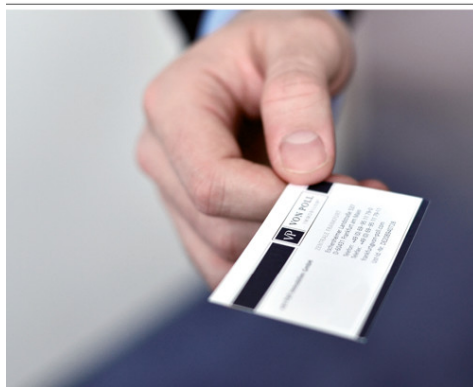


Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



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®)

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



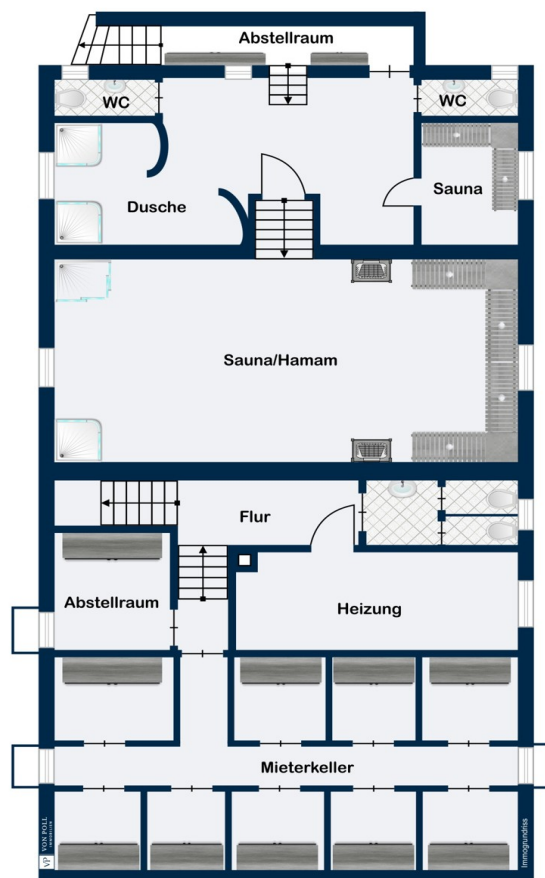
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

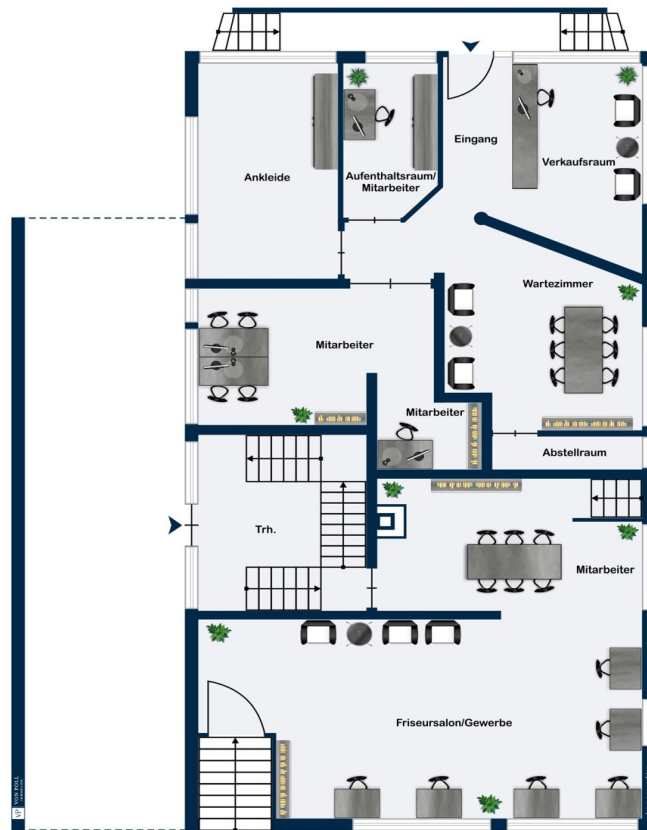
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

Floor plans





















This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

A first impression

Im Herzen von Heilbronn steht ein gepflegtes, teilweise renoviertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961 zum Verkauf. Das Objekt umfasst rund 785 m² 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 m² erstrecken sich über Erdgeschoss, Untergeschoss und Gewölbekeller:

I. Friseursalon (ca. 69 m²)

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 m²
- Whg. 3: 2 Zimmer, EBK, Duschbad mit WM-Anschluss, Balkon, ca. 50,20 m²
- Whg. 4: 3 Zimmer, EBK, barrierefreies Duschbad, Terrasse, Balkon, Garage, ca. 88,92 m²

2. Obergeschoss

- Whg. 6: 2 Zimmer, EBK, Wannenbad mit WM-Anschluss, ca. 49,54 m²
- Whg. 7: 3 Zimmer, EBK, Wannenbad, separates WC mit WM-Anschluss, Balkon, ca. 84,47 m²

3. Obergeschoss

- Whg. 8: 2 Zimmer, EBK, Duschbad, Balkon, ca. 50,20 m²
- Whg. 10: 3 Zimmer, EBK, Duschbad mit WM-Anschluss, Balkon (Hofseite), Terrasse (Straßenseite), ca. 80,02 m²

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.

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

Details of amenities

- 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 + 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

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

All about the location

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.

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 25188114 - 74072 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com