

Niefern-Öschelbronn

# Mehrfamilienhaus mit Mieteinnahmen und freier Erdgeschosswohnung

*Número de propiedad: 26048004*



**PRECIO DE COMPRA: 869.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 286 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26048004                                       |
| Superficie habitable | ca. 286 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 11                                             |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1969                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 869.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón                                  |

Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 23.10.2032 | Demanda de energía final                            | 113.00 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2009                   |

Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

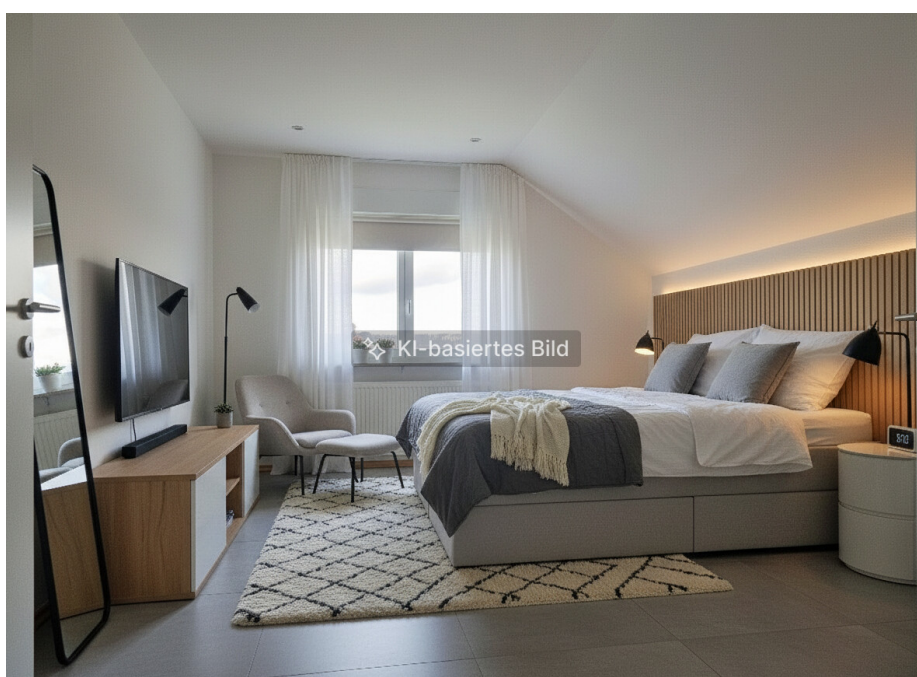
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

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

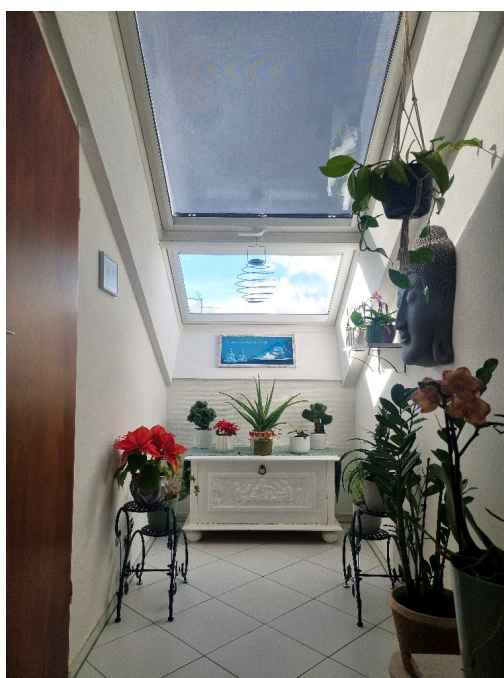
Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph of the entrance to a Von Poll Immobilien office. The entrance features a glass door and two large windows. The windows display several property listings. The door has a small sign with the VP logo. The entrance is flanked by two potted plants.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 285,74 m<sup>2</sup> auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer sowie vier Badezimmer und umfasst vier Wohneinheiten. Sie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten sind.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2019 umfassend modernisiert. Dies spiegelt sich insbesondere in der hochwertigen Ausstattung sowie dem sehr guten Erhaltungszustand wider. Drei der vier Wohneinheiten sind derzeit vermietet und erzielen eine jährliche Nettokaltmiete von 25.320 €. Somit profitieren Erwerber bereits ab dem ersten Tag von laufenden Mieteinnahmen und einer soliden Grundlage für eine attraktive Kapitalrendite.

Ein besonderes Highlight dieser Kapitalanlage ist die bereits vorhandene Teilung der Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dadurch ist die Immobilie nicht nur als renditestarkes Mehrfamilienhaus interessant, sondern bietet zugleich die Möglichkeit, einzelne Wohnungen bei Bedarf separat zu veräußern. Diese Flexibilität eröffnet vielfältige Exit-Strategien und macht das Objekt sowohl für langfristig orientierte Kapitalanleger als auch für Investoren mit Fokus auf Wertsteigerung besonders attraktiv.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für helle und lichtdurchflutete Wohnungen mit einem angenehmen Wohnambiente. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und bietet damit zusätzlichen Freiraum sowie einen spürbaren Mehrwert für die Bewohner. Ein Keller schafft darüber hinaus praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Für eine komfortable Parksituation stehen eine Garage sowie mehrere Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Ölzentralheizung, die eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet und zur Werterhaltung des Gebäudes beiträgt.

Mit insgesamt 11 Zimmern und vier Badezimmern, verteilt auf mehrere abgeschlossene Wohneinheiten, eignet sich das Objekt ideal für eine langfristige Vermietung. Die Kombination aus einer durchdachten Grundrissgestaltung, moderner Ausstattung und gepflegtem Gesamtzustand sorgt für eine hohe Attraktivität auf dem Mietmarkt und eine nachhaltig gute Vermietbarkeit.

Die gepflegte Außenanlage sowie die solide Bausubstanz aus dem Jahr 1969 unterstreichen

den wertigen Gesamteindruck der Immobilie. Die attraktive Wohnlage verbindet urbanen Komfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und spricht dadurch eine breite Zielgruppe an – von Singles und Paaren bis hin zu Familien.

Drei der vier Wohneinheiten sind bereits vermietet und bieten dem zukünftigen Eigentümer sofortige Mieteinnahmen. Die derzeit freie Erdgeschosswohnung eröffnet zusätzliches Potenzial und kann individuell vermietet oder bei Bedarf selbst genutzt werden. In Verbindung mit der bereits erfolgten WEG-Aufteilung bietet diese Immobilie somit eine attraktive Kombination aus laufenden Erträgen, hoher Flexibilität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Kapitalanlage.

\*\*\*\*\*

#### Hinweis zu den Innenaufnahmen:

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden nicht alle Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten öffentlich veröffentlicht. Teilweise wurden die gezeigten Bilder zudem mithilfe von KI-Technologie leicht bearbeitet bzw. neutralisiert, um persönliche Gegenstände und individuelle Einrichtungsdetails zu anonymisieren. Dies dient ausschließlich dem Schutz der Privatsphäre der Bewohner und hat keinen Einfluss auf die tatsächliche Beschaffenheit oder den Zustand der Immobilie. Gerne stellen wir qualifizierten Kaufinteressenten im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder einer Besichtigung weitere Informationen und Originalaufnahmen zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Detalles de los servicios

- Modernisiertes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1969, umfassend modernisiert 2019)
- ca. 285,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> Grundstück
- Insgesamt vier Wohneinheiten
- Die Immobilie ist bereits durch das WEG Gesetz geteilt
- Drei Wohneinheiten bereits vermietet (1. OG, Dachgeschoss und Souterrain)
- Jährliche Ist-Nettokaltmiete: 25.320 EUR
- Bezugsfertige Erdgeschosswohnung – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung
- Mietpotenzial der Erdgeschosswohnung: ca. 13.500 EUR Jahresnettokaltmiete
- Gesamtes Mietpotenzial: ca. 38.720 EUR Jahresnettokaltmiete p. a.
- Balkon oder Terrasse an den Wohneinheiten (außer DG)
- Garage sowie mehrere Außenstellplätze
- Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum
- Gepflegter Gesamtzustand mit laufender Instandhaltung
- Attraktive Kombination aus Kapitalanlage und Eigennutzung
- Gute Vermietbarkeit durch attraktive Wohnungsgrößen und Lage

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Todo sobre la ubicación

Niefern-Öschelbronn präsentiert sich als attraktiver mittelgroßer Wohn- und Wirtschaftsstandort in Baden-Württemberg, der durch seine Nähe zum wirtschaftsstarken Ballungsraum Stuttgart eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt gewährleistet. Die Gemeinde überzeugt mit einer soliden Infrastruktur und einem ruhigen, sicheren Umfeld, das insbesondere für Investoren interessant ist, die Wert auf nachhaltige Wertsteigerung und verlässliche Rahmenbedingungen legen. Die Lage als Pendlerstandort ermöglicht eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt, was die Attraktivität für Mieter und Käufer gleichermaßen erhöht.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in Niefern-Öschelbronn unterstreichen die Lebensqualität und Infrastruktur des Ortes. Im Bereich der Nahversorgung finden sich mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE, die fußläufig in etwa 12 bis 18 Minuten erreichbar sind und eine komfortable Versorgung garantieren. Die medizinische Infrastruktur ist mit Apotheken in nur rund 9 Minuten Fußweg sowie dem nahegelegenen Klinikstandort Öschelbronn in etwa 33 Minuten gut aufgestellt, was für eine umfassende Gesundheitsversorgung sorgt. Für Freizeit und Erholung bietet die Gemeinde zahlreiche Sportvereine und Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung, die in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit mehreren Bushaltestellen im Umkreis von 6 bis 7 Minuten Fußweg sowie den nahegelegenen Bahnhöfen Niefern und Enzberg, die in circa 24 beziehungsweise 28 Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet eine flexible Mobilität. Die Autobahnanschlüsse in etwa 1,6 Kilometern Entfernung ermöglichen zudem eine schnelle Erreichbarkeit über den Individualverkehr. Diese Kombination aus stabiler Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten macht Niefern-Öschelbronn zu einem vielversprechenden Standort für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine solide Mietnachfrage setzen.

Insgesamt bietet Niefern-Öschelbronn eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an wirtschaftliche Zentren, was den Standort für Investoren besonders attraktiv macht. Die solide Infrastruktur, gepaart mit der Nähe zu Stuttgart, schafft ein Umfeld mit langfristigem Potenzial für Wertsteigerungen und stabile Renditen.

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Otros datos

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26048004 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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