

Neckarsulm

Sichere Kapitalanlage – Wohnung in betreuter Pflegeeinrichtung

CODE DU BIEN: 26188068

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

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

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188068
Surface habitable	ca. 88 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	325.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



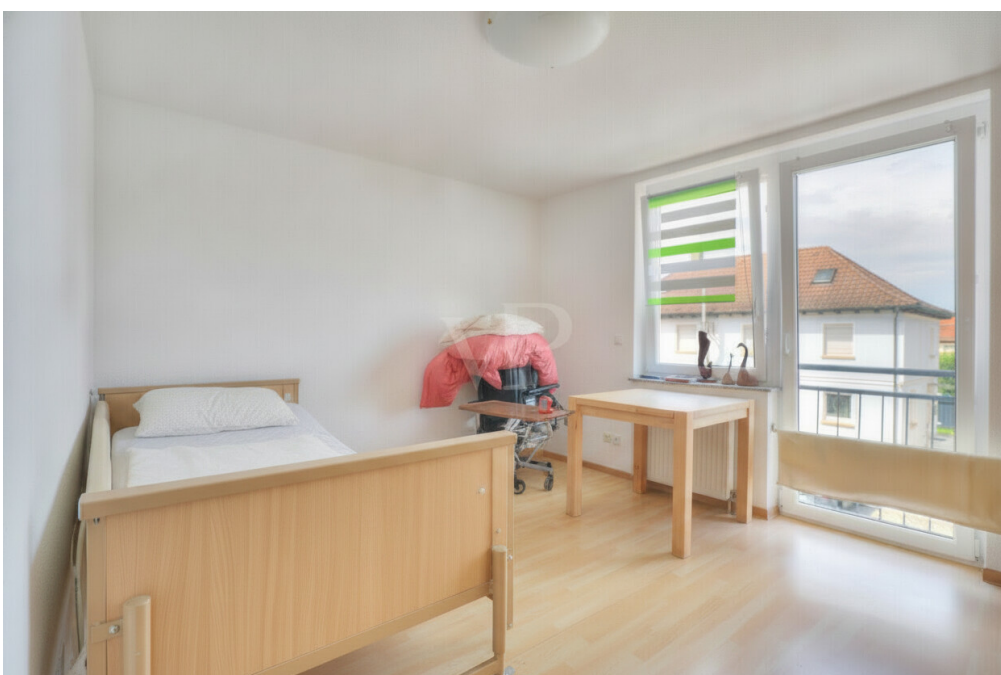
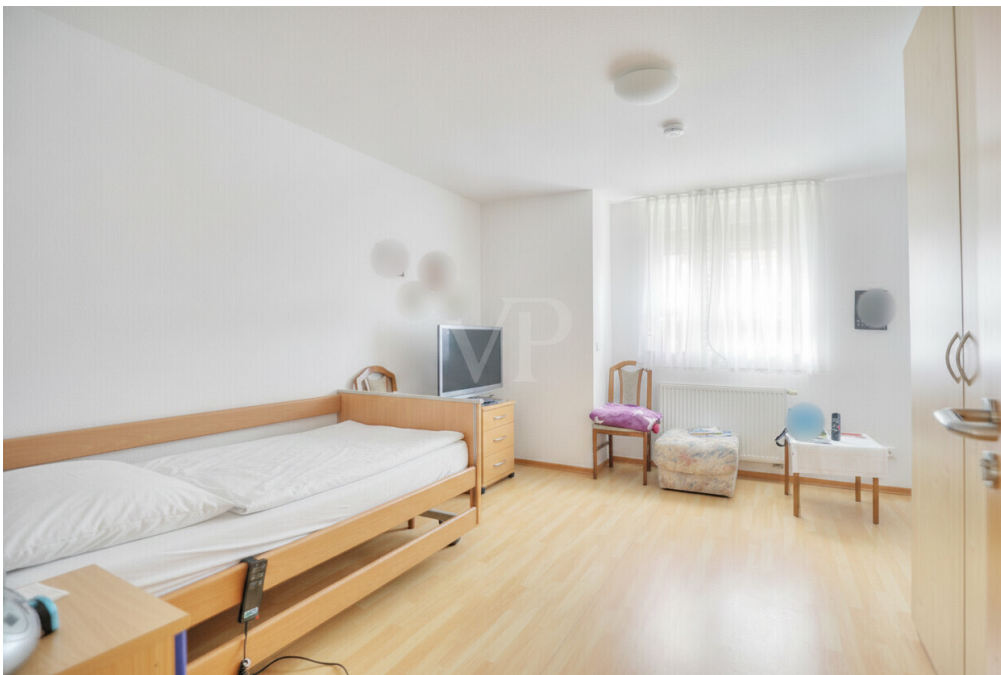
CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



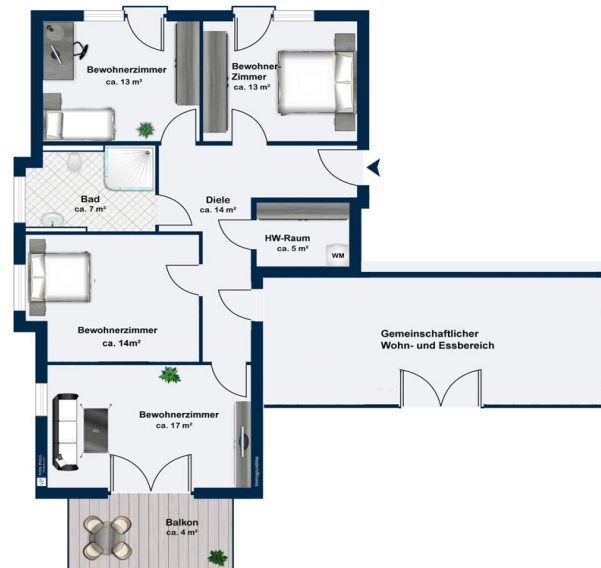
CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

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: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Une première impression

Pflegeapartment im Obergeschoss – langfristig verpachtet

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2005, die sich im Obergeschoss eines gepflegten Wohnobjekts befindet und bereits langfristig im Rahmen eines betreuten Wohnkonzepts verpachtet ist. Die Wohnung ist Teil des bewährten Konzepts „Betreut Miteinander Leben“ und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine sichere und planbare Investition dar. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis zum 30.04.2031 und garantiert stabile Einnahmen, da der Betreiber das Mietrisiko sowie die Verwaltung und Instandhaltung übernimmt.

Die ca. 88 m² große Wohnung ist Teil eines Wohngeschosses mit insgesamt acht Bewohnern und verfügt über vier Bewohnerzimmer, davon eines mit Balkon. Darüber hinaus stehen ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein sowie ein zusätzlicher Wasch- und Wäscheraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil im Untergeschoss ergänzen dieses attraktive Angebot.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.280,00 €, zusätzlich fällt ein Hausgeld in Höhe von 117,00 € an. Durch das langfristig etablierte Betreuungskonzept und die feste Verpachtung eignet sich die Wohnung ideal als sorgenfreie Kapitalanlage mit kalkulierbaren Erträgen und minimalem Verwaltungsaufwand.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine bereits vermietete und langfristig verpachtete Immobilie mit stabilem Ertragspotenzial zu investieren. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Détails des commodités

- Vier Bewohnerzimmer, eines davon mit Balkon
- barrierefreies Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Der auf dem Grundriss abgebildete Gemeinschaftsbereich (Wohn-/Essbereich mit Küche) steht den Bewohnern des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er ist nicht Bestandteil des Kaufangebots und wurde im Exposé lediglich zur Vollständigkeit und besseren Darstellung des Betreuungskonzepts aufgenommen.

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohnlage von Neckarsulm. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Region Heilbronn. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, modernen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Ärzte, Banken, Cafés und Restaurants. Das nahegelegene Stadtzentrum von Neckarsulm bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und lädt zum Verweilen ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Neckarsulm verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen sowie der Bahnhof ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung nach Heilbronn und in die gesamte Region. Über die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A6 sind wichtige Wirtschaftsstandorte und umliegende Städte in kurzer Zeit erreichbar. Besonders Berufspendler profitieren von der hervorragenden Anbindung.

Der Standort ist zudem bekannt für seine wirtschaftliche Stärke. Große und international bekannte Arbeitgeber aus der Automobil- und Handelsbranche prägen den Wirtschaftsstandort Neckarsulm und machen die Stadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit hoher Arbeitsplatzsicherheit und Zukunftsperspektive.

Familien finden ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot vor. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Vereine sowie kulturelle Einrichtungen. Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse im Raum Heilbronn/Neckarsulm.

CODE DU BIEN: 26188068 - 74172 Neckarsulm

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

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

www.von-poll.com