

Neckarsulm

# Sichere Kapitalanlage – Wohnung in betreuter Pflegeeinrichtung

Codice oggetto: 26188068



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

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188068	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>94.60 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



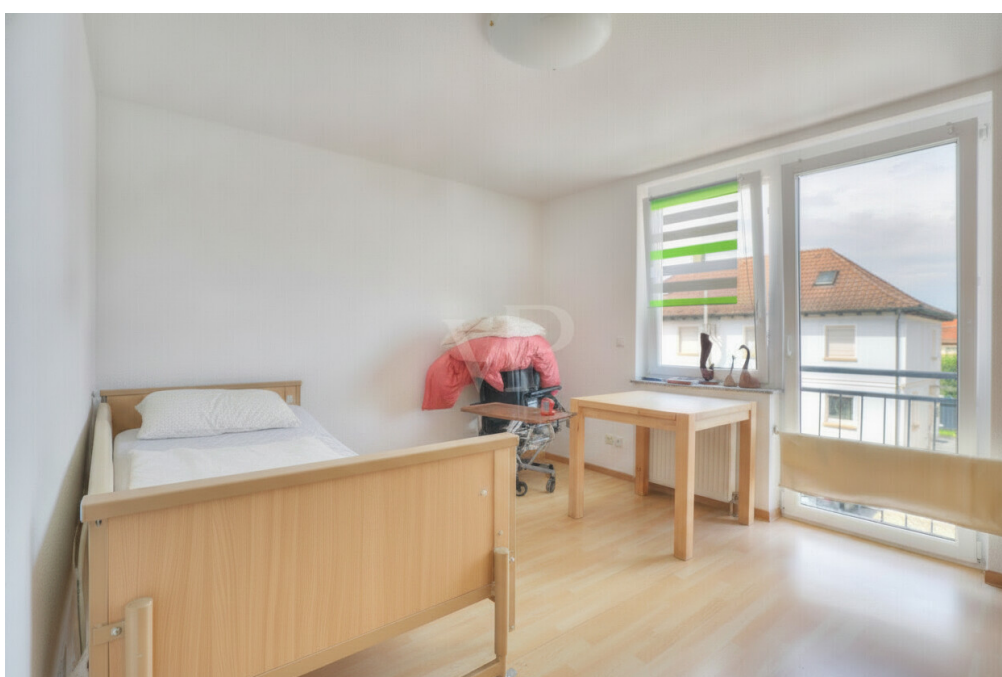
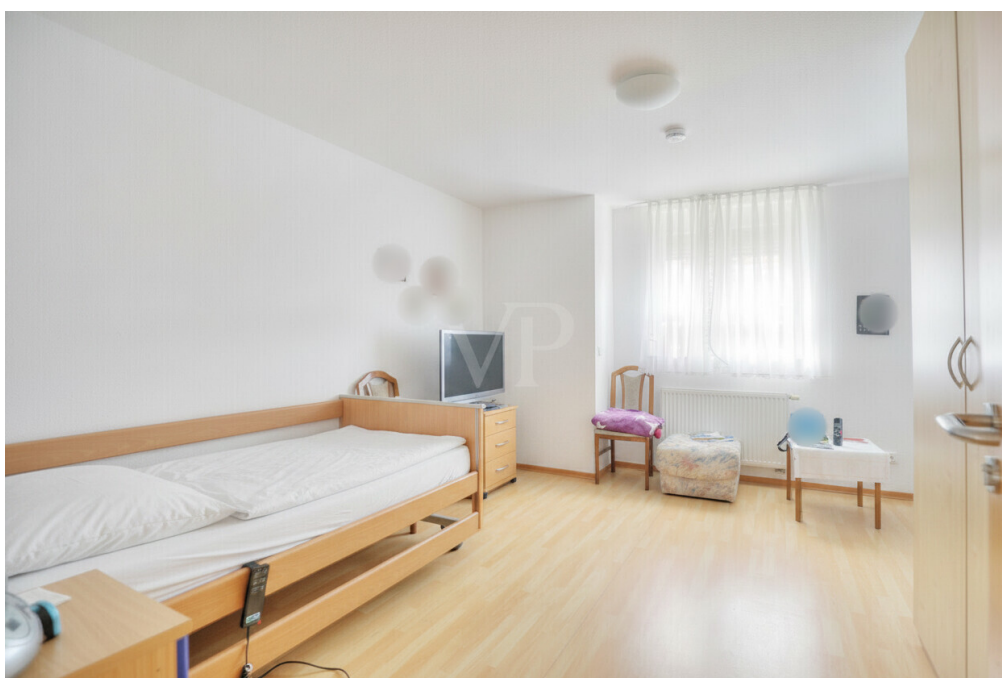
Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



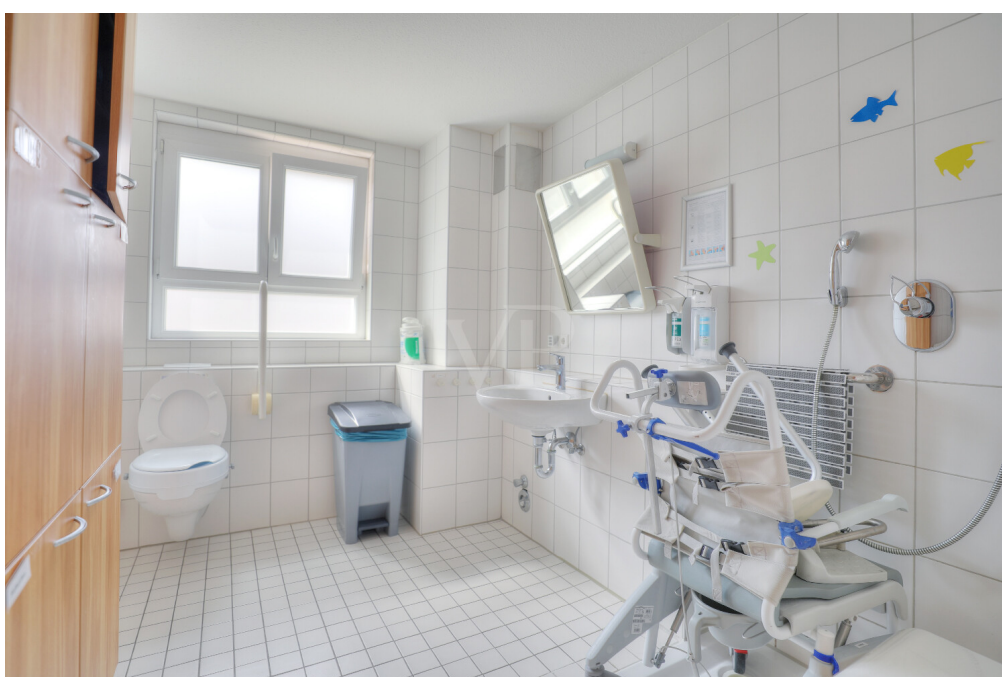
Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



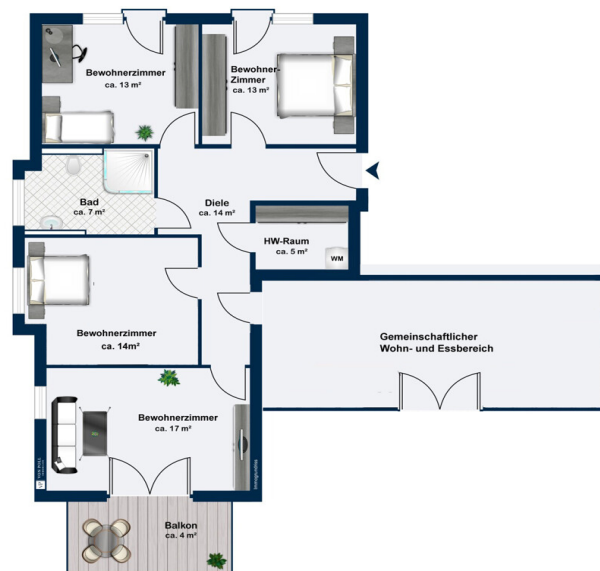
Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm**

## **Una prima impressione**

**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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm**

## **Dettagli dei servizi**

- **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.**

**Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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