



71334 Waiblingen/Beinstein

Charmantes Mehrfamilien- & Geschäftshaus mit Potenzial in Waiblingen-Beinstein



1.350.000 €

Kaufpreis

226,8 m²

Wohnfläche

560 m²

Grundstücksfläche

14

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Pforzheim Wohnen

Tel.: 00497231980900

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226,8 m ²
Grundstücksfläche	560 m ²
Zimmer	14
Badezimmer	3
separate WCs	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Kaufpreis / qm	3.331,11 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	40.800 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.02.2035
Baujahr (Haus)	1937
Endenergiebedarf	409.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1937
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Dachboden ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Ich freue mich, Ihnen diese charmante Immobilie, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus vorstellen zu dürfen. Seit fast einem Jahrhundert prägt es das Stadtbild und erzählt zahlreiche Geschichten aus vergangenen Zeiten. Nun ist der Moment gekommen, ein neues Kapitel aufzuschlagen – vielleicht mit Ihnen als neuem Eigentümer.

Das Haus befindet sich in einer idyllischen Lage von Waiblingen, umgeben von historischen Gebäuden und einer naturnahen Umgebung. Es umfasst ein Mehrfamilienhaus mit zwei vermieteten Eigentumswohnungen sowie ein Wohn- & Geschäftshaus. Die großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss des Wohn- & Geschäftshauses steht derzeit leer und kann nach eigenen Vorstellungen genutzt oder neu vermietet werden.

Ein besonderes Highlight ist die im Erdgeschoss ansässige Bäckerei mit Verkaufscafé, die seit über 50 Jahren fester Bestandteil des Hauses ist. Derzeit wird ein neuer Pächter für die Gewerbefläche gesucht, sodass hier neue Möglichkeiten zur Nutzung oder Umgestaltung bestehen. Der Anbau aus den 1960er Jahren, in dem sich die Bäckerei befindet, umfasst zudem eine geräumige Wohnung mit Sonnenterrasse.

Das Gebäudeensemble wurde ursprünglich im Jahr 1937 erbaut und 1967 umfassend erweitert und saniert. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 235 m², während die Gewerbefläche der Bäckerei rund 215 m² umfasst, was eine Gesamtfläche von etwa 450 m² ergibt.

Die Aufteilung der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

Mehrfamilienhaus:

- 1. Obergeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m², renoviert 2015 und 2023 (vermietet)
- 2. Obergeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m², renoviert 2018 und 2023 (vermietet)

Wohn- & Geschäftshaus:

- 1. Obergeschoss: 5,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 123 m², renoviert 2014 und 2019 (derzeit leerstehend)
- Kellerbereich: ca. 80 m² (nicht renoviert)

Ein weiteres Highlight ist der historische Gewölbekeller aus den 1930er Jahren, der sich ideal als Lagerraum oder Weinkeller nutzen lässt. Darüber hinaus bieten die großzügigen Dachböden der beiden Häuser vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums – ideal für diejenigen, die sich eine eigene Oase mit Blick über die Dächer der Stadt schaffen möchten.

Diese einzigartige Immobilie, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus, bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Tradition, Wohnqualität und Geschäftspotenzial.

Lage

gute Lage



























