

76703 Kraichtal / Gochsheim

Historischer Charme, sichere Rendite: Voll vermietetes Denkmalobjekt mit 9 Wohneinheiten



Kaufpreis
470.000 €

Wohnfläche
473,58 m²

Zimmer
18

Ihr Ansprechpartner
**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Bruchsal Wohnen
072513060600
info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	473,58 m ²
Zimmer	18
Badezimmer	9
Grundstücksfläche	737 m ²
Wohneinheiten	9

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive MwSt.
Kaufpreis / qm	992,44 €
Mietpreis / qm	5,6 €
Mieteinnahmen ist	29.316 €

Zustand

Baujahr	1949
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Historischer Charme, sichere Rendite: Voll vermietetes Denkmalobjekt mit 9 Wohneinheiten

Lage-Beschreibung

Ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Stadtbahnanbindung

Objektbeschreibung

Online-ID:
HDTHZQBL

Objekt-Nr.:
211475



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Dieses traditionelle Mehrfamilienhaus im historischen Kraichtal-Gochsheim aus dem Jahr ca. 1949 präsentiert sich voll vermietet als solide, wertstabile Investition .

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude besticht durch seine charakteristische Ziegelsteinfassade, ein klassisches Satteldach mit Ziegeleindeckung und dekorative grüne Fensterläden aus Holz, die der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und erwirtschaftet aktuell verlässliche Mieteinnahmen von ca. 29.316 € pro Jahr.

Da die Immobilie aus dem Bestand einer Baugenossenschaft verkauft wird, wurden satzungsgemäß keine separaten Instandhaltungsrücklagen gebildet. Dies wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Das Gebäude ist symmetrisch und effizient aufgeteilt. Auf den drei Wohnebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) befindet sich jeweils der identische Wohnungsmix aus je einer 3-Zimmer-Wohnung, einer 2-Zimmer-Wohnung und einer 1-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 437 Quadratmetern.

Die Einheiten wurden in der Vergangenheit bei Mieterwechsel sukzessive modernisiert. Daher unterscheidet sich die Ausstattung der Wohnungen im Detail (z. B. Bodenbeläge, Sanitäranlagen), was für ein gewachsenes und solides Portfolio spricht, aber auch zukünftigen Modernisierungsbedarf beinhaltet. Im Untergeschoss befinden sich die praktischen Kellerabteile für alle neun Mietparteien sowie die zentrale Haustechnik. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003 beheizt.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine frühere Lagerstätte. Diese hat aktuell keine Funktion mehr, bietet jedoch potenziellen Spielraum für kreative Nachnutzungen, zusätzliche Abstellflächen oder eine Neugestaltung des Außenbereichs.

Alle 9 Wohneinheiten sind fest und teilweise sehr langjährig an eine treue Mieterschaft vermietet. Das sorgt für eine extrem geringe Fluktuation und konstante Einkünfte.

Mit einem aktuellen Quadratmeterpreis von moderaten rund 5,60 € bietet die Immobilie ein solides und gesundes Entwicklungspotenzial bei künftigen Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen.

Durch den Denkmalschutz profitieren Kapitalanleger unter Umständen von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei künftigen Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Objektdetails und vereinbaren Sie zeitnah eine Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns darauf, Sie bei diesem soliden Investment zu begleiten.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

Impressionen





