

**74072 Heilbronn**

# Kapitalanlage in Heilbronner Innenstadt: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, voll vermietet



Kaufpreis  
**1.350.000 €**

Wohnfläche  
**485,5 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**19**

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

Filiale Heilbronn Wohnen  
072513060600  
info@schuerer-fleischer.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 485,5 m <sup>2</sup>  |
| separate WCs        | 4                     |
| Zimmer              | 19                    |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Badezimmer          | 5                     |
| Grundstücksfläche   | 225,25 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten       | 5                     |

## Preise & Kosten

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Kaufpreis       | 1.350.000 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis / qm  | 2.780,64 €         |

## Ausstattung

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Bad          |                       |
| Bodenbelag   | Parkett<br>Kunststoff |
| Küche        | Einbauküche           |
| Bauweise     | Massivbauweise        |
| Dachform     | Satteldach            |
| Befuerung    | Gas                   |
| Heizungsart  | Etagenheizung         |
| unterkellert | TEIL                  |

## Zustand

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Alter         | Altbau              |
| Baujahr       | 1930                |
| Zustand       | teil- / vollsaniert |
| Verkaufstatus | offen               |

## Energieausweis

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Art              | Bedarf      |
| Wertklasse       | H           |
| Gebäudeart       | Wohngebäude |
| mit Warmwasser   | ja          |
| Endenergiebedarf | 312.20      |

## Objekt-Titel

Kapitalanlage in Heilbronner Innenstadt: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, voll vermietet

## Lage-Beschreibung

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale innerstädtische Position mit kurzen Wegen, sehr guter Infrastruktur und hervorragenden Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

.....  
Online-ID:  
PNUTDAFY  
.....

Objekt-Nr.:  
202476  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

## Objektbeschreibung

---

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Heilbronn stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die Wert auf eine solide Vermietungssituation, eine gefragte Innenstadtlage und ein langfristig interessantes Investment legen. Die Immobilie wurde ca. 1930 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 5 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 486 m<sup>2</sup> auf einem ca. 225 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit ihrer klassischen Struktur, dem gepflegten Erscheinungsbild und der zentralen Lage bietet sie eine überzeugende Grundlage für ein nachhaltig interessantes Anlageobjekt.

Besonders hervorzuheben ist die bestehende Vermietungssituation: 4 Wohnungen sind langfristig an die Stadt Heilbronn vermietet, was hohe Planungssicherheit bietet, inklusive kurzer Kündigungsfristen von 3 Monaten. Damit verbindet das Objekt verlässliche Einnahmesicherheit mit einer zugleich flexiblen Perspektive. Die fünfte Wohneinheit ergänzt das insgesamt attraktive Nutzungskonzept des Hauses und rundet die Struktur der Immobilie sinnvoll ab.

Jede Wohnung ist abgeschlossen, zudem liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Heilbronn aus dem Jahr 1993 vor. Eine Teilung nach WEG besteht nicht. Gerade dieser Umstand macht die Immobilie für Anleger interessant, die ein klassisches Mehrfamilienhaus im Bestand erwerben möchten und dabei die Vorteile einer einheitlichen Objektstruktur schätzen. Gleichzeitig eröffnet die vorhandene Konzeption auch perspektivisch interessante Möglichkeiten im Rahmen individueller Anlagestrategien.

Auch der bauliche Zustand unterstreicht die Attraktivität des Angebots. Das Haus wurde laufend instand gehalten und im Jahr 1997 umfassend renoviert; hierbei wurden unter anderem Dach, Putz und Fenster erneuert. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkett- und PVC-Böden, Einbauküchen, Kunststoffrollläden, Balkone sowie Gas-Etagenheizungen.

Die innerstädtische Lage in der Heilbronner Weststraße stellt einen weiteren wesentlichen Pluspunkt dar. Zentrale Wohnlagen mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und breiter Mieteransprache zählen zu den gefragten Standorten am Markt und unterstützen die nachhaltige Vermietbarkeit eines Objekts spürbar. In Verbindung mit der bestehenden Vermietungssituation, der Größe des Hauses und der soliden Gebäudestruktur ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild für Investoren, die auf Stabilität, Standortqualität und Entwicklungspotenzial setzen. Auch die Kombination aus laufend gepflegtem Bestand und zentraler Lage unterstreicht die Qualität dieses Angebots.

Insgesamt handelt es sich um ein überzeugendes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, solider Mieterstruktur und attraktiver Ausgangslage für Kapitalanleger. Ein Anlageobjekt mit Substanz, guter Struktur und langfristig interessanter Perspektive.

## 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





