

69181 Leimen

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten Leimen



Kaufpreis

799.000 €

Wohnfläche

304,41 m²

Zimmer

13

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Heilbronn Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	39,63 m ²
Wohnfläche	304,41 m ²
Zimmer	13
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Badezimmer	5
Grundstücksfläche	288 m ²
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.624,75 €
Mieteinnahmen ist	24.360 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	173.40
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT

Zustand

Baujahr	1903
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Walmdach
Befeuerung	Gas
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten Leimen

Lage-Beschreibung

Die Immobilie liegt in Leimen im attraktiven Rhein-Neckar-Raum nahe Heidelberg und bietet damit eine gut vermietbare Wohnlage mit solider Nachfrage durch Pendler, Familien und Eigennutzer.

Objektbeschreibung

.....
Online-ID:
MHKTKRXW
.....

Objekt-Nr.:
214885
.....



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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Leimen bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, zusätzlichem Vermietungspotenzial und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über 4 Wohneinheiten, ca. 304 m² Wohnfläche, ca. 40 m² Nutzfläche sowie ein Grundstück von ca. 288 m². Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem soliden, vermietungsfreundlichen Zustand.

Aktuell sind drei Wohnungen vermietet. Die Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss steht derzeit leer und kann entweder zusätzlich vermietet oder vom Käufer selbst genutzt werden. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger, die eine Vollvermietung anstreben, als auch für Käufer, die Wohnen und Investieren verbinden möchten. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 24.360 €. Bei Vermietung der leerstehenden Maisonette-Wohnung ist eine Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 36.000 € möglich.

Ein besonderes Plus ist der modernisierte Gebäudestandard: Das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt, Fenster, Elektrik, Sanitär, Heizung sowie Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert. Zusätzlich wurde eine Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung installiert. Die Balkone, Außentreppe und wesentliche technische Anlagen wurden ebenfalls im Zuge der Sanierung erneuert.

Auf dem Dach wurde zudem durch den Dachdecker eine spezielle Spannfolie angebracht, die aufgrund der Dachneigung als Abdichtungslösung eingesetzt wurde. Diese Ausführung sorgt für eine zuverlässige Abdichtung in einem Bereich, in dem eine klassische Dachlösung technisch nicht ohne Weiteres möglich gewesen wäre.

Weiteres Potenzial bietet die angrenzende Scheune: Für deren Ausbau liegt bereits eine Baugenehmigung vor, deren Verlängerung erfolgt ist. Die Umsetzung kann – sofern gewünscht – auf Basis der vorhandenen Pläne weiterverfolgt werden. Damit eröffnet sich für Investoren die Möglichkeit, zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu schaffen und die Ertragskraft der Immobilie perspektivisch weiter zu erhöhen.

Die Lage in Leimen verbindet eine etablierte Wohnlage mit guter Vermietbarkeit und Nähe zum Großraum Heidelberg. Durch die bestehenden Mieteinnahmen, die kurzfristig aktivierbare Leerwohnung sowie das zusätzliche Ausbaupotenzial stellt dieses Objekt eine spannende Gelegenheit für renditeorientierte Käufer dar.

Fazit: Ein modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, solider Ist-Rendite, klar erkennbarem Mietsteigerungspotenzial und zusätzlicher Entwicklungsreserve – ideal für Kapitalanleger mit Weitblick oder Eigennutzer mit Vermietungsstrategie.

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









