



69181 Leimen

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten Leimen



799.000 €

Kaufpreis

304,41 m² **288 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

13

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

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

Zustand

Baujahr	1903
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.05.2036
Baujahr (Haus)	1903
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	173.40



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Dachform

Walmdach ✓



Beschreibung

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.

Lage

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

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)





































