



74072 Heilbronn

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



1.350.000 €

Kaufpreis

485,5 m²

Wohnfläche

225,25 m²

Grundstücksfläche

19

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	485,5 m ²
Grundstücksfläche	225,25 m ²
Zimmer	19
Badezimmer	5
separate WCs	4
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.04.2036
mit Warmwasser	✓
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1930
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	312.20



Zustand

Baujahr	1930
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
Kunststoff	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

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 m² auf einem ca. 225 m² 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.

Lage

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

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)























