

76646 Bruchsal

Voll vermietete Wohnanlage mit 28 Wohnungen auf 1.055 qm
Grundstück mit Entwicklungspotenzial



Kaufpreis
3.375.000 €

Fläche
m²

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

Filiale Investment Bruchsal
072513060600
investment@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Stellplätze	11
Grundstücksfläche	1.055 m ²
vermietbare Fläche	1607.0
Wohneinheiten	28

Preise & Kosten

X-fache	18613.50
Kaufpreis	3.375.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.100,19 €

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-03-23
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	174.00

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Voll vermietete Wohnanlage mit 28 Wohnungen auf 1.055 qm Grundstück mit
Entwicklungspotenzial

Lage-Beschreibung

zentrumsnahe Lage in Bruchsal

Objektbeschreibung

.....
Online-ID:
VBBHQZZV
.....

Objekt-Nr.:
212041
.....



Zum Verkauf steht eine Wohnanlage in zentrumsnaher Lage von Bruchsal. Die zwei Häuser, in massiver Bauweise errichtet im Jahr 1964, sind miteinander durch eine überbaute Hofdurchfahrt verbunden und stehen auf einem Grundstück mit 1.055 m² (Bodenrichtwert 530 €/qm).

Beide Häuser sind jeweils voll unterkellert, verfügen über drei Geschosse, ein ausgebautes Satteldach und insgesamt 28 Wohnungen mit sechs 1-, neun 2-, zwei 2,5-, sieben 3- und vier 4-ZKB (Grundrisse exemplarisch) sowie Wohnflächen zwischen 33 und 82 m². Die Grundrisse sind ökonomisch geschnitten mit wenig Gangbereich. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 1.607 m², es gibt 19 Balkone und elf Garagen im Haus. Jeder Wohnung ist eine Kellerparzelle zugeordnet.

Das Objekt ist in gutem Zustand, aktuell sind keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Die Wohnungen sind voll vermietet, es gibt keine Mietrückstände, keine Kautionsrückstände und es liegt eine gesunde Mieterstruktur mit sehr geringer Fluktuation vor.

Business case:

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST) zum 01.07.2026 beträgt ca. 171.540,00 €, Kaufpreisfaktor ca. 19,67 und Rendite ca. 5,10 %.

Perspektivisch kann das Objekt kommerziell weiterentwickelt werden, mit sofortigen Mieterhöhungen bei 23 Wohnungen mit einer möglichen Jahresnettokaltmiete (SOLL) von dann ca. 213.374,40 €, Kaufpreisfaktor ca. 15,82, Rendite ca. 6,32 %.

Zusätzlich ist eine Steigerung der Rendite durch weitere Maßnahmen, z.B. durch die Installation einer PV-Anlage (optimale Dachausrichtung Südost und Südwest), eine energetische Sanierung oder die Modernisierung weiterer Wohnungen, möglich.

Eine Anlageinvestition mit Zukunft – wir freuen uns über Ihren Anruf.

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









