

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Haigerloch

**Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial – solide Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive**



Objekt-Nr. OM-371350

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Marktplatz 11  
72401 Haigerloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Wohnfläche	377,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	11,50	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1974 in Grenzbebauung errichtete Wohn- und Geschäftshaus bietet ca. 377 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einem kompakten Grundstück von 121 m<sup>2</sup>. Die Lage überzeugt durch hohe Frequenz, gute Erreichbarkeit und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten.

Wohnbereich:

Das Objekt umfasst drei Wohneinheiten mit Balkonen in sonniger Süd-West-Ausrichtung.

- Zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>) sowie im 3. Obergeschoss/Dachgeschoss als Maisonette (ca. 112 m<sup>2</sup>) werden zum 31.01.2026 bzw. 31.03.2026 frei und ermöglichen im Zuge einer Neuvermietung eine individuelle Festlegung der Miethöhen.
- Die Einheit im 1. OG (ca. 100 m<sup>2</sup>) wurde als Büro- und Produktionsfläche genutzt und ist mit sämtlichen Anschlüssen ausgestattet. Ein Um- oder Rückbau zu einer vollwertigen Wohnung ist problemlos möglich.

Alle drei Etagen verfügen über einen sonnigen Balkon.

Gewerbeeinheit im EG:

Die barrierefrei zugängliche Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt geeignet für ein Café, eine Praxis, ein Ladenlokal oder moderne Büroräume. Ein separater Eingang sowie ein Kunden-WC sind vorhanden. Die Fläche wurde bis 2024 genutzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Kellerräume:

- Keller mit Lagerraum, Heizraum und Tankraum
- Gepfleger Gesamtzustand, solide Bauweise

Dieses Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch die ideale Kombination aus Bestandssicherheit und Entwicklungspotenzial (kein Denkmalschutz). Durch gezielte Modernisierung, Umnutzung sowie perspektivische Mietanpassungen lässt sich die Rendite nachhaltig steigern. Die zentrale Innenstadtlage gewährleistet zudem eine hohe Wertstabilität. Ergänzend eröffnen umfangreiche staatliche Förderprogramme und steuerliche Vorteile zusätzliche Möglichkeiten, die Wirtschaftlichkeit des Investments weiter zu optimieren – ein wertvoller Hebel für zukunftsorientierte Kapitalanleger.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine zeitlos solide Ausstattung und gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien sowie großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld:

- Echtholzparkett- und Fliesenböden in den Wohn- und Nutzbereichen
- Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Holz-Innentüren im klassischen Stil
- Massive Holztreppe führt durch das gesamte Gebäude und unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses

Diese Ausstattung bietet eine ideale Grundlage für langfristige Nutzung, ggf. auch zur Modernisierung oder Aufwertung im Rahmen einer Investitionsstrategie.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## **Sonstiges**

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Dieser wurde am 27.02.2025 ausgestellt und ist gültig bis 27.02.2035. Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt 200,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was der Energieeffizienzklasse G entspricht.

- Baujahr lt. Energieausweis: 1973/1974
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1973
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl (für Heizung und Warmwasser)

## **Lage**

Haigerloch ist eine charmante Stadt im Zollernalbkreis in Baden-Württemberg, bekannt für ihre historische Altstadt, gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Immobilie liegt direkt am Marktplatz, dem zentralen Punkt der Stadt, mit guter Sichtbarkeit – ein idealer Standort für Gewerbe und Wohnnutzung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Ärzte sowie Gastronomieangebote befinden sich fußläufig in unmittelbarer Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegene B463 ist sowohl die Autobahn A81 als auch die B27 schnell erreichbar. Damit ist eine Anbindung an größere Städte wie Balingen, Tübingen oder Stuttgart gegeben.

Die Kombination aus Altstadtklair, zentraler Lage und solider Infrastruktur macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Mieter als auch für Investoren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Vorderansicht Marktplatz

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Zukunftsvisualisierung (KI)



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche EG barrierefrei



Gewerbefläche EG barrierefrei

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche EG barrierefrei



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG - innen



Ehemalige Näherei 1. OG

# Exposé - Galerie



Büro 1. OG



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 OG



Esszimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer + Balkonzugang 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Gästezimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer 3. OG



Schlafzimmer 3. OG

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad 3. OG



Küche 3. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Maisonette 3. OG

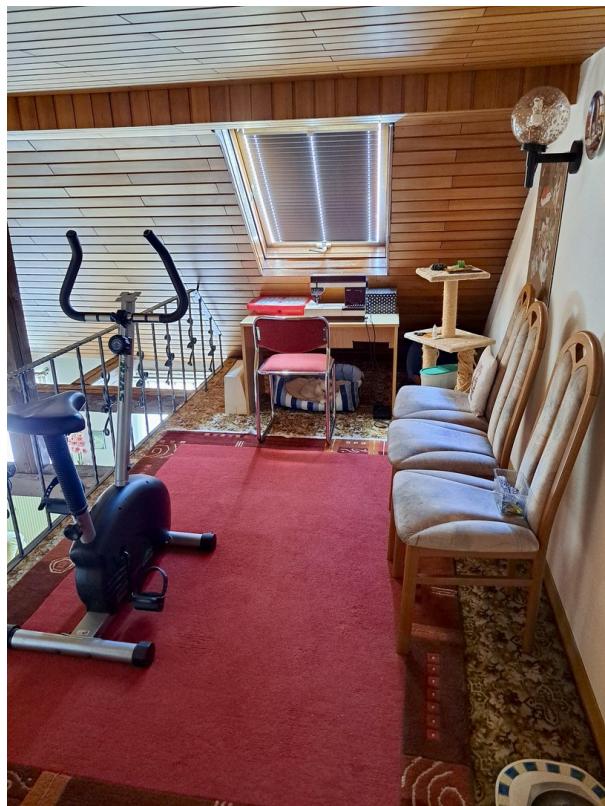


Flur 3. OG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Maisonette 3.OG



Maisonette 3. OG

# Exposé - Galerie

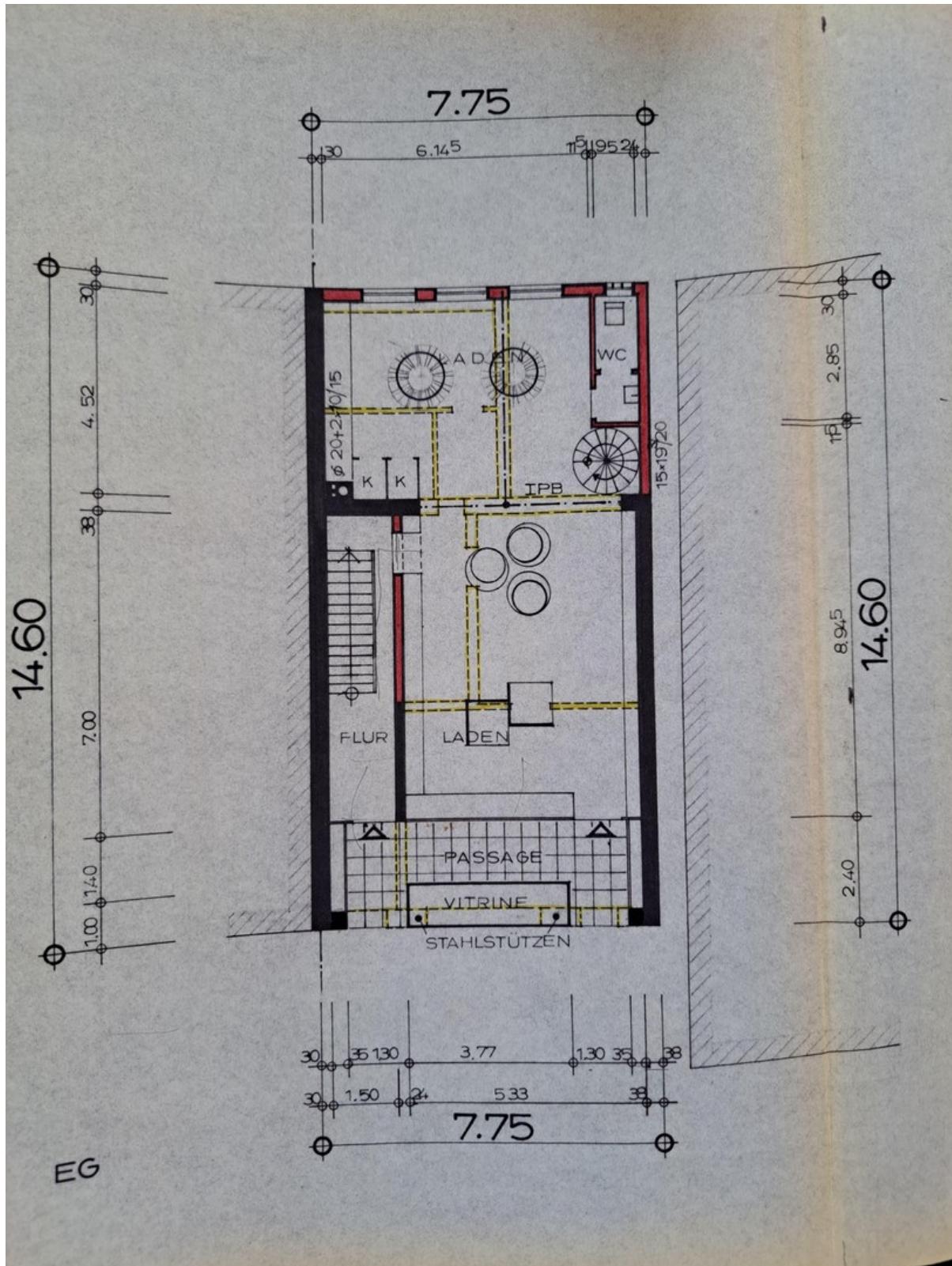


Blick Galerie Maisonette 3. OG



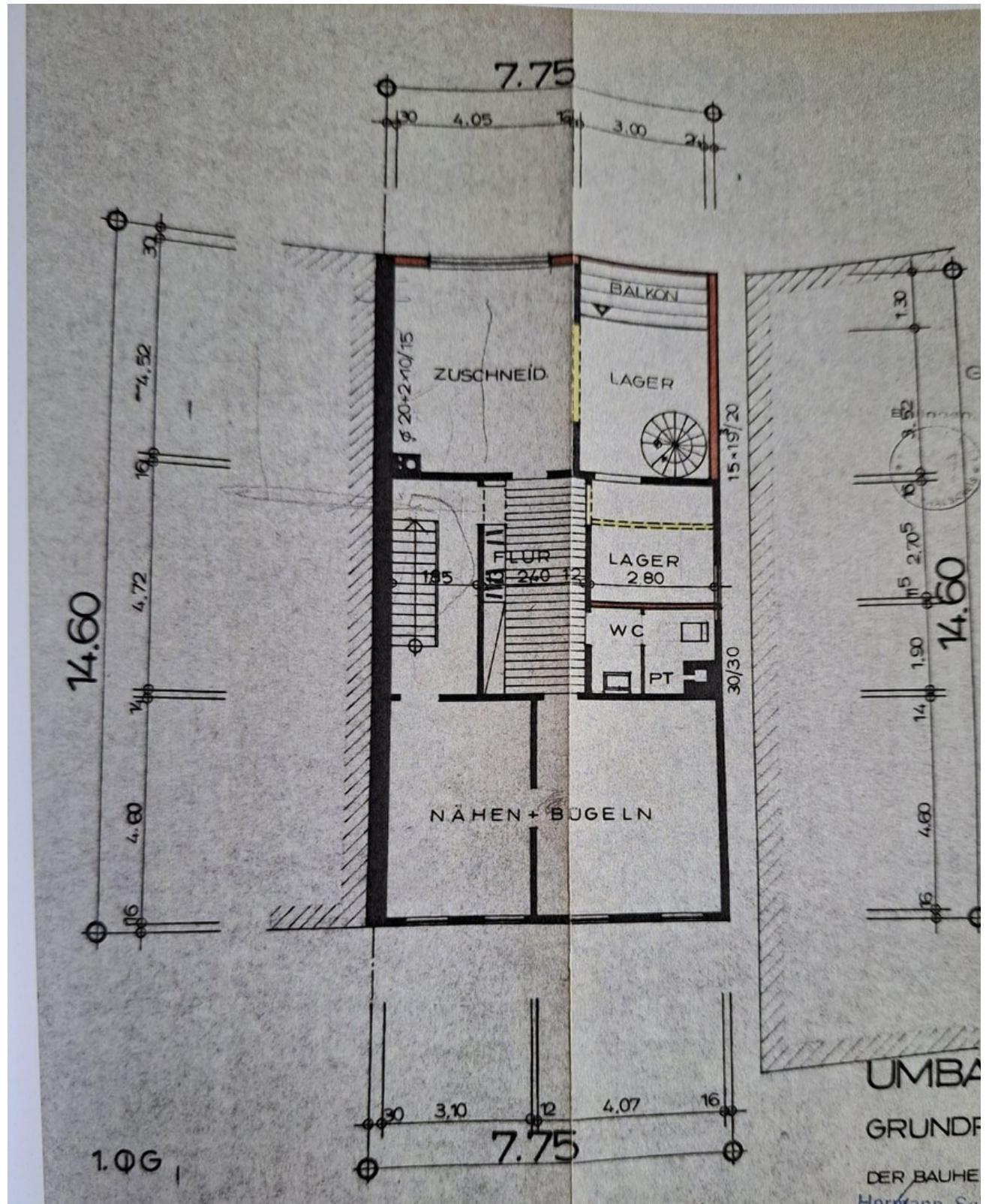
Büro Maisonette 3. OG

# Exposé - Grundrisse



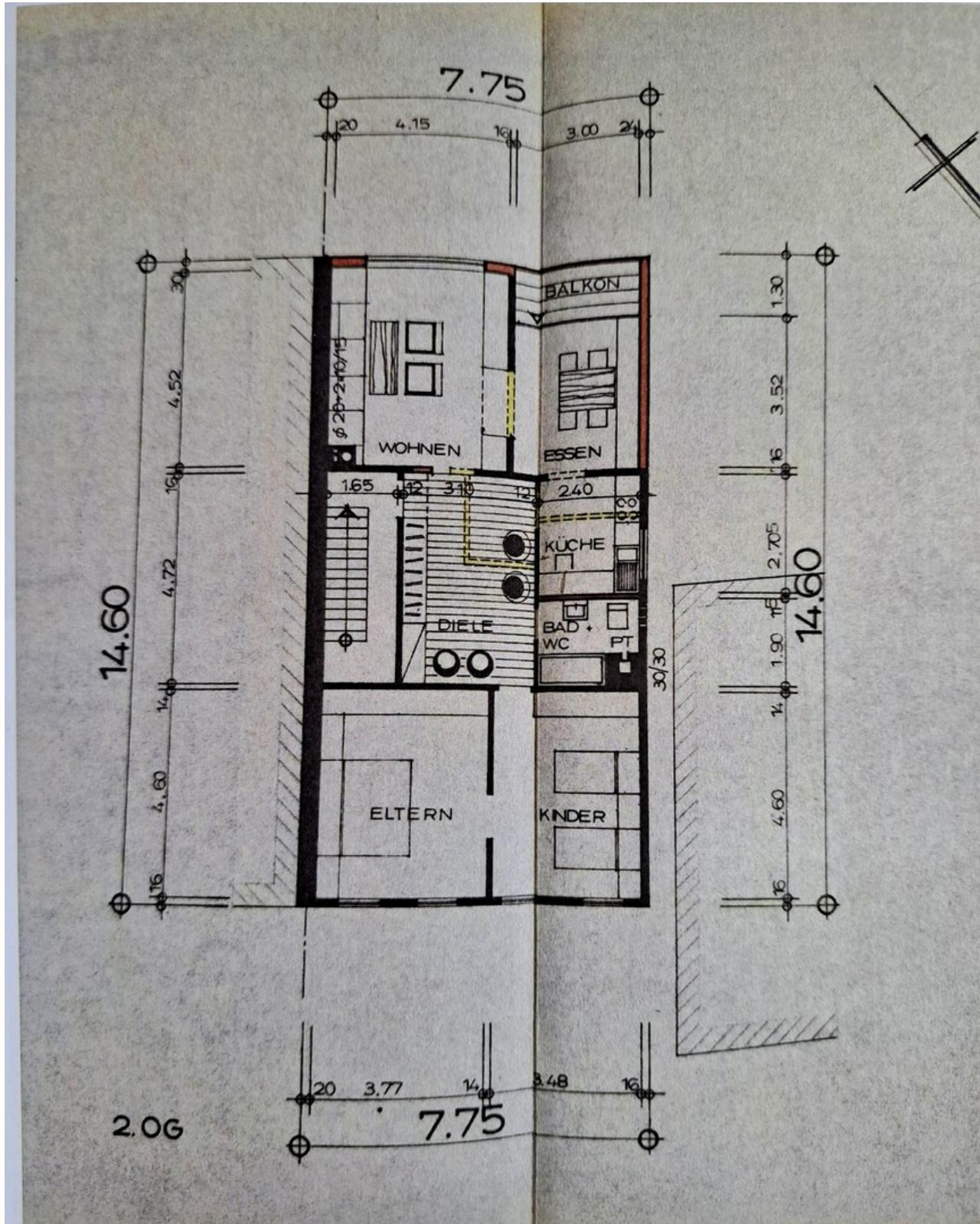
Gewerbe EG

# Exposé - Grundrisse



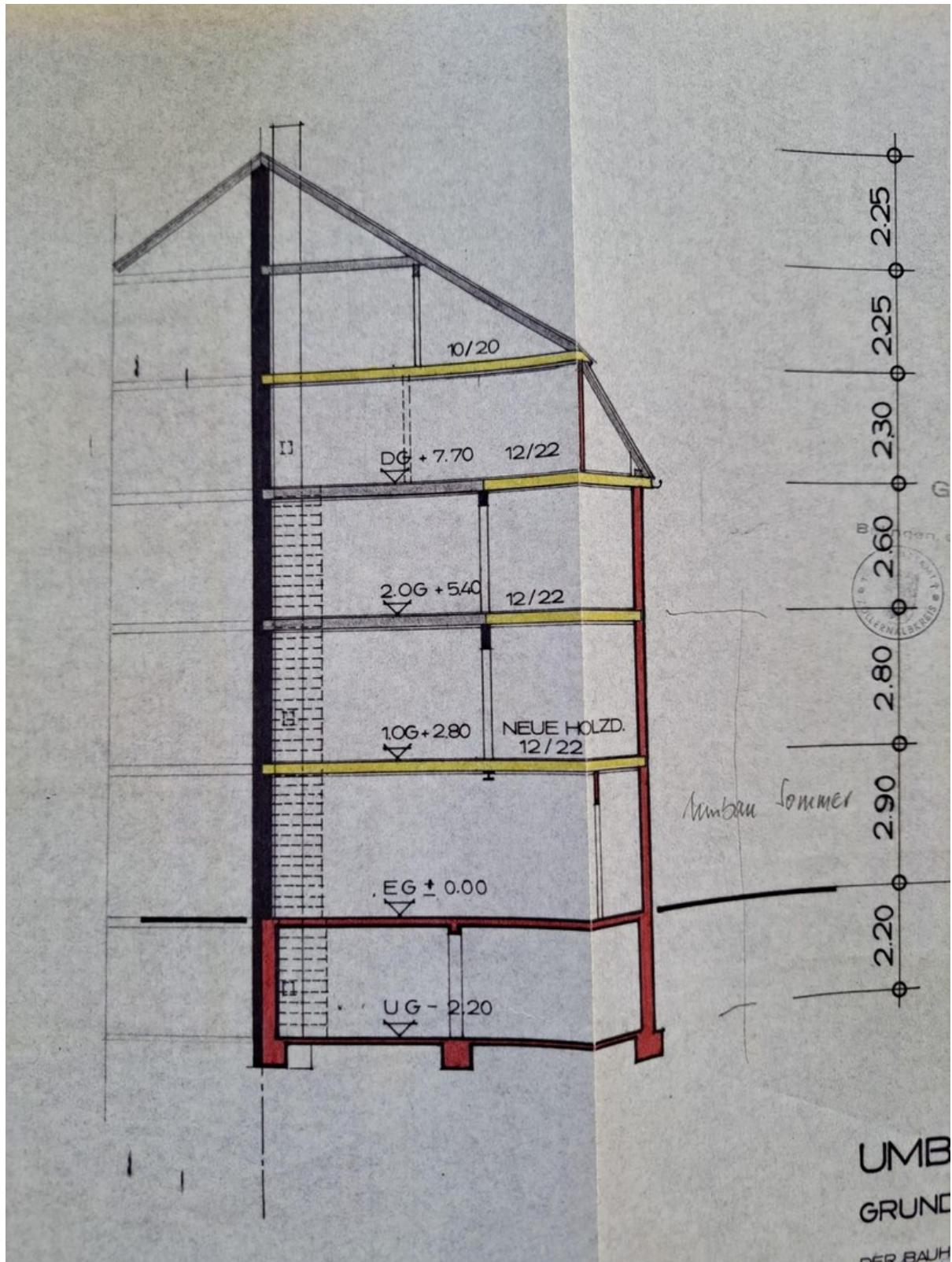
Wohnung 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 2. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Außensicht