

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heilbronn

Investorentraum "WG Villa" Stadtmitte



Objekt-Nr. OM-393952

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.780.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Kionka

Wilhelmstraße 17
74072 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	641,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	5	Schlafzimmer	27
Zimmer	32,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	814,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	295,00 m ²	Carports	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

9 Einheiten = Eine gute Investition

Das Gebäude Wilhelmstraße 17 wurde in den Jahren 1907/1908 für Friedrich Mössner erbaut, verfügt über eine wunderschöne Sandsteinfassade und ist denkmalgeschützt. Das bietet dem zukünftigen Eigentümer Abschreibungsvorteile.

Von 2015 bis 2022 wurde das Gebäude Wohnung für Wohnung entkernt und liebevoll und detailverliebt in Wohnungen mit WG-Zimmern umgebaut. Heute befinden sich auf ca. 1.029 m² ein Ladengeschäft, ein Lager und 6 Wohnungen mit überwiegend neuen Küchen, Bädern und WCs. Beheizt wird die Immobilie mit Gas über 4 Gasetagenheizungen. Die Wasser- und Gasleitungen, Thermen und Elektrik wurden im Zuge der Sanierung nahezu komplett erneuert.

Die alten Trägerbalken im Innenraum wurden teilweise freigelegt, was (gepaart mit den Raumhöhen von ca. 3,15 m) den Altbaucharme zusätzlich steigert. All diese Maßnahmen verleihen der Immobilie einen einzigartigen Wohncharme in Heilbronn in dem es kaum noch Altbauten gibt.

Übrigens: Wegen der beachtlichen Gesamtgebäudehöhe von fast 20 m verfügt das Gebäude über eine Brandmeldeanlage.

Alle Wohnungen sind mit 250 Mbit-Anschlüssen von Vodafone und einem Kabelanschluss ausgestattet. Glasfaser ist für das Gebäude beauftragt. Das Gebäude verfügt über mehrere separat vermietete Kellerabteile.

Es liegt eine Teilungserklärung vor. Verkauft wird das Gebäude als Gesamtpaket inklusive einer kleinen Lagerhalle (mit drei genehmigten Doppelparkern) die momentan noch als Lager vermietet ist.

Die Kalt-Mieteinnahmen für das Gebäude und die kleine Lagerfläche belaufen sich momentan auf ca. € 12.530,- pro Monat. Die gesamten Nebenkosteneinnahmen belaufen sich momentan auf € 3.400,- pauschal pro Monat.

Die Mietverträge der Wohngemeinschaften, sind Einzimmerjahresmietverträge, was hohe Flexibilität und Kontrolle über den Wohnraum, die Preisgestaltung und zukünftige Entwicklung gewährt. Ein Hausmeister der mit dem Gebäude vertraut ist ist vorhanden, wohnt nur 300m entfernt und kümmert sich neben Reparaturen und Handwerkerkoordination um Ein- und Auszüge der Mieter/innen.

Das Gelände, bestehend aus mehreren Gebäuden wurde 2025 geteilt. Somit erwirbt der Käufer Miteigentumsanteile am gesamten Gelände, was bei dem größten Anteil durch den Kauf der Wilhelmstraße 17 automatisch zu einer Mehrheit an den Anteilen am Grund und Boden führt. Wir sprechen hier von einem Anteil von ca. 650,7qm / 643 ME in 1.000stel bei 1098qm Gesamtfläche .

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lidl, Netto, Rossmann und der „Beste Edeka Deutschlands 2019“ sind fußläufig nur 5 – 10 Minuten entfernt. Ein Bäcker, der noch selbst backt und einen der besten Metzger der Stadt, ein Ärztezentrum, Kindergarten und Schulen sind ebenfalls nur max. 10 Minuten, Weinberge 15 und der Stadtwald 20 Minuten entfernt.

Im Umfeld gibt es viele Möglichkeiten, an der Straße zu parken. Das nächste Parkhaus ist fußläufig 3 Minuten entfernt im Wollhaus. Zu den Wohnungen können Außen- oder Garagenstellplätze dazu erworben werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Fassade Wilhelmstraße



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Loggia



Küchenschiff 2.OG

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



WC

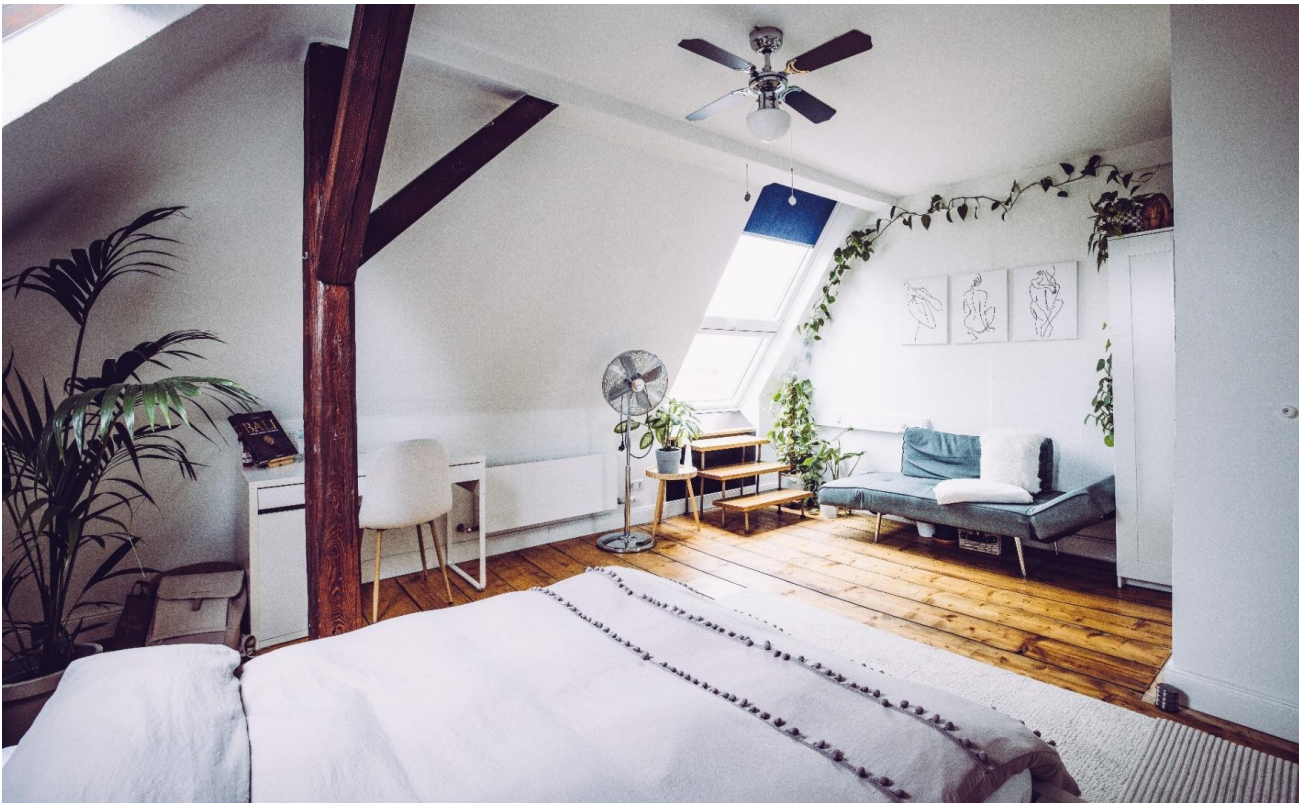


Küche 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer



Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Zimmer

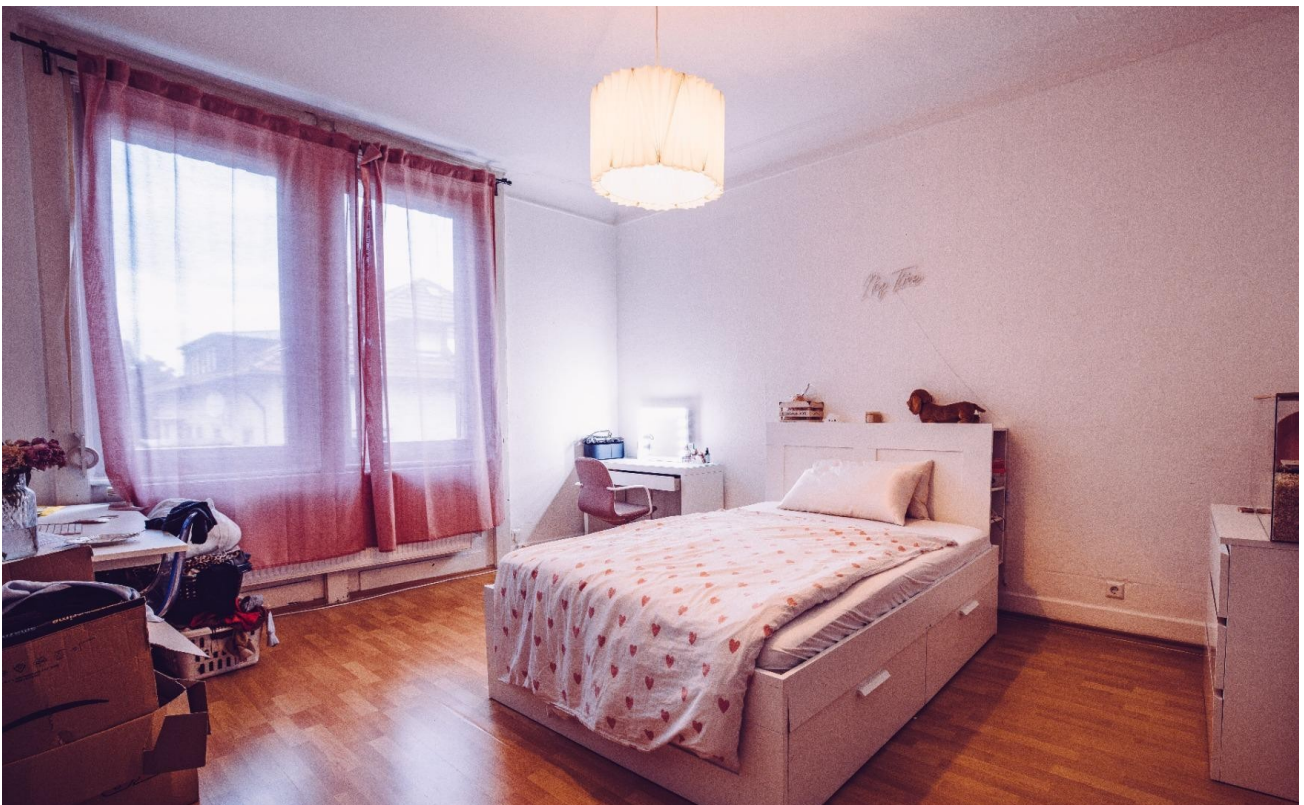


Bad

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Laden EG

Exposé - Galerie

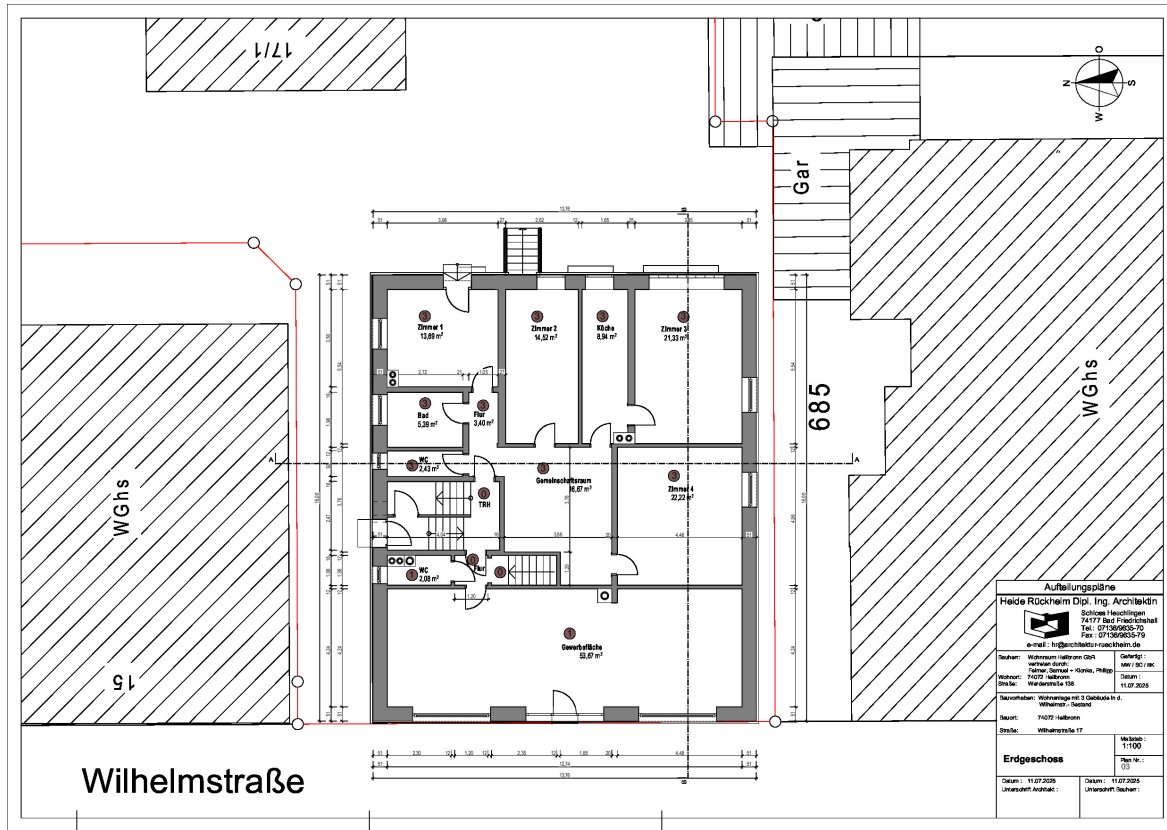


Gewerbe EG

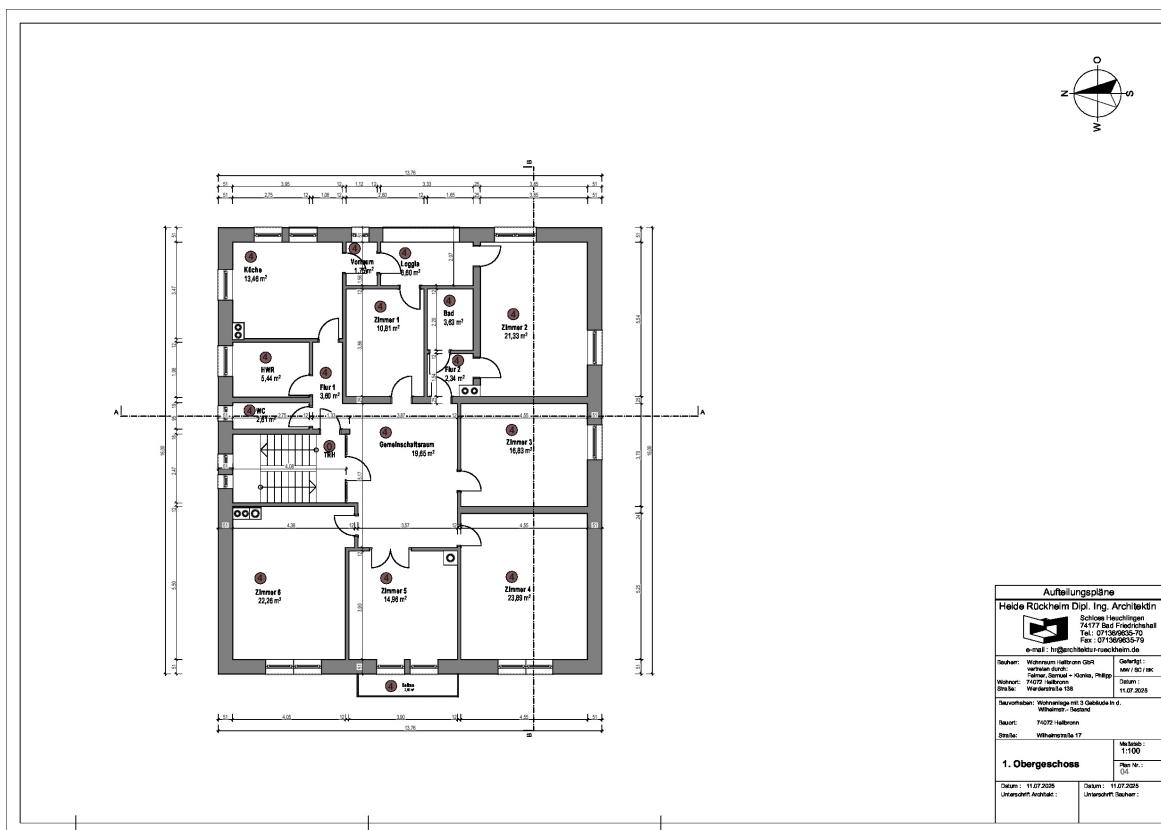


Luftbild

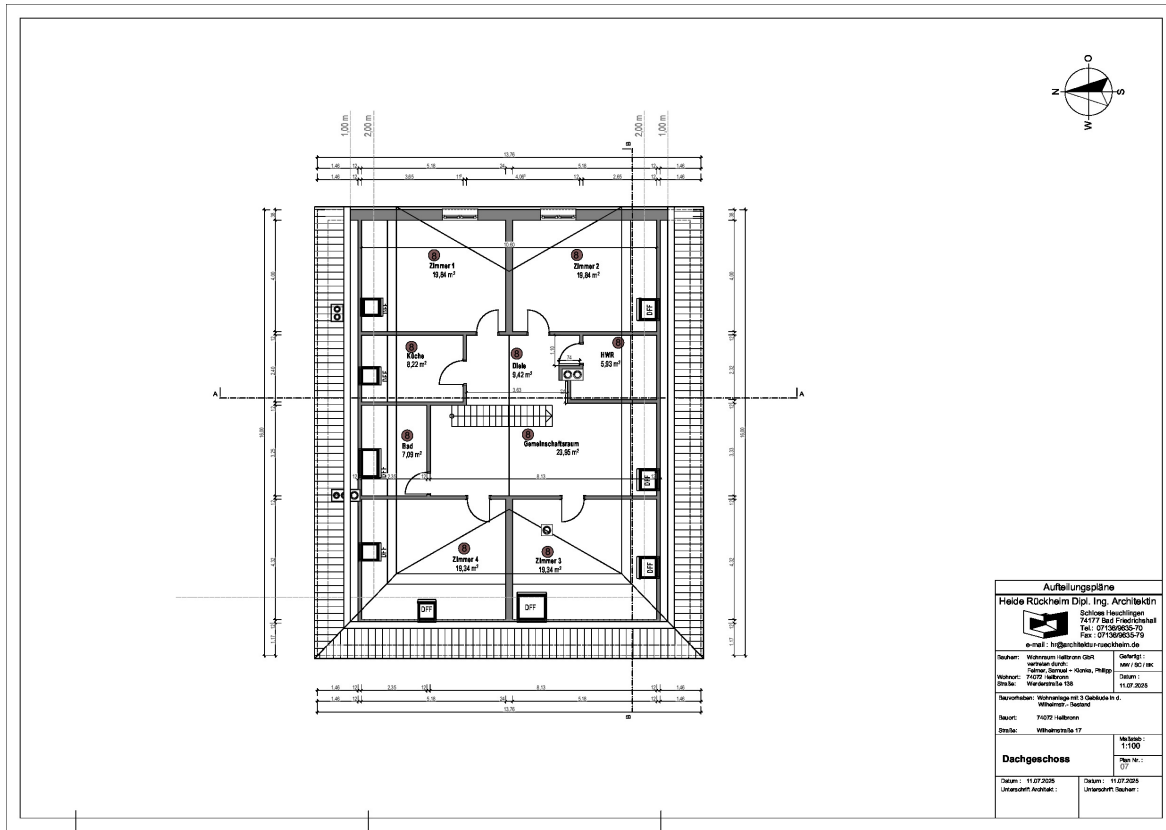
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Aufteilungspläne	
Heide Rückheim Dipl. Ing. Architektin Solliche Hausdrücker 24177 Bad Pöchlitzschall Tel.: 07136/9635-70 Fax: 07136/9635-79 e-mail: heide.rueckheim@rueckheim.de	
Auftraggeber: Wohnpark Halbrunn GmbH Werner-Straße 74072 Halbrunn Straße: Wälderstraße 108	Gepl. Nr. / Bf. / Bf. / Bf. Datum: 11.07.2023
Bauvorhaben: Wohnanlage III 3 Gebäude II + G. Wälderstr. Halbrunn	Blatt Nr.: 1/1
Maßstab: 1:100	Datum: 11.07.2023
Unterschrift Architekt:	Unterschrift Bauherr: