

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Liebenzell

**Gelegenheit: 6% Rendite: Mehrfamilienhaus (9 ETWs)
mit Burgblick in Bad Liebenzell**



Objekt-Nr. OM-407172

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.019.000 €**

Ansprechpartner:
Frau A. Kniest

75378 Bad Liebenzell
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.470,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	11
Zimmer	20,00	Badezimmer	9
Wohnfläche	653,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt in Hanglage unterhalb des Straßenniveaus. Es besteht insgesamt aus neun Eigentumswohnungen, acht davon verfügen über zwei oder drei Zimmer sowie großzügige Balkone oder Terrassen. Dazu kommt ein kleines 1-Zimmer-Apartment. Die neun Wohnungen wurden in den Jahren 1962 bis 1991 erstellt. Die Eigentumswohnungen können sofort oder nach optionalen Renovierungen (Bäder) einzeln verkauft oder weiter vermietet werden.

Beheizt wird das in den 1960er Jahren gebaute Objekt mit einer neuen Öl-Zentralheizung von 2023. In den letzten Jahren wurden sukzessive alle Fenster erneuert. Einige Aussenwände sind nach Standard von ca. 1980 gedämmt. Die meisten der Balkone und Terrassen bieten einen schönen Blick ins Tal und zur Burg Liebenzell.

Aktuell werden einige Wohnungen bewusst freigehalten – für maximale Flexibilität und optimale Nutzungsmöglichkeiten. Die realistisch erzielbare Jahreskaltmiete liefert bereits im jetzigen Zustand einen äußerst attraktiven Faktor von 16,6 bzw. rund 6 % Rendite auf den Kaufpreis. Selbst bei Vollfinanzierung entsteht nach Tilgung der Darlehensraten ein spürbarer monatlicher Überschuss. Gleichzeitig wird das Darlehen kontinuierlich abgebaut und die zu erwartende Wertsteigerung stärkt nachhaltig Ihre finanzielle Zukunft – eine ideale Grundlage für eine solide und entspannte Ruhestandsvorsorge.

Ausstattung

Eine neue Öl-Zentralheizung (Viessmann Brennwert) wurde im Jahr 2023 eingebaut.

Die Fenster wurden in den letzten 10 Jahren sukzessive komplett mit hochwertigen Schüco-Kunststofffenstern ersetzt. Im Jahr 2025 wurde die Dachterrasse saniert.

Die Bäder sind überwiegend im Stil der 80er Jahre gehalten. Die Wohnräume sind mit Parkett, Laminat, Fliesen oder Teppichboden ausgestattet.

Weitere Modernisierungsarbeiten bieten sich an, wie Fassade, diverse kosmetische Aufwertungen, beispielsweise Renovierung der Hausflure, der Bäder oder der Außenanlagen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Kaufpreis von ca. 1560 Euro/qm berücksichtigt den derzeitigen Zustand des Hauses. Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden in Bad Liebenzell in der Regel Preise von deutlich über 2000 Euro/qm aufgerufen. Laut Immobilienscout24 lag der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Bad Liebenzell im 3. Quartal 2025 bei 2793 Euro / qm.

Gerne wird Ihnen ein aussagekräftiges Exposé zugesandt.

Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen, Adresse sowie Telefonnummer und kurze Info über sich an.

Lage

Die Immobilie liegt in Bad Liebenzell in Höhenlage mit Blick auf die Stadt und Burg Liebenzell. In Laufnähe ist die Buslinie 880 vorhanden, sowie der Bahnhof Bad Liebenzell mit Anschluß nach Pforzheim, Calw, Nagold und Horb. In näherer Umgebung finden Sie Kindergarten, Grund- und Realschule. Ebenfalls gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Supermärkte. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, eine Buchhandlung, Fitnessstudio, Bibliothek und Museum sind fußläufig gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses - links



Eingang Anbau

Rückseite, Terrasse



Wohnzimmer - Whg A

Exposé - Galerie



Bad - Whg A



Neue Einbauküche - Whg B

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Whg B



Schlafzimmer - Whg B

Exposé - Galerie



Bad - Whg B



Aufgang vom Haus zur Straße