

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pforzheim

#Studentenhaus # 14 Zimmer #kernsanierter #5,7%  
Rendite #Top Mieterstruktur # gefragte Lage



Objekt-Nr. OM-415957

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Ockert

Gerberstr. 9  
75175 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	14
Zimmer	14,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	364,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene 6-Parteien-Haus wurde im Jahr 2015 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand ohne jeglichen Sanierungsstau.

Das gesamte Objekte ist mittels Einzelzimmer-Mietverträge an insgesamt 14 Studenten / Jungakademiker vermietet.

Somit kann das Objekt beliebig weiterentwickelt werden. Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei ca. 1,5 Jahren.

Die Garage und 5 Kellerräume sind separat vermietet.

Technischer Zustand:

- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, Niedertemperatur Buderus
- neuer Elektro-Zählerschrank
- neue Abwasserleitungen
- neue Heizungs- und Wasserleitungen
- neue Gasinstallation
- neue Elektroverteiler in jeder Wohneinheit
- komplett neue Elektroinstallation in jeder Wohneinheit
- Zentrale Satellitenanlage
- neue Kunststofffenster
- neue Sprechanlage (Siedle)
- neuer Laminatboden
- neue Bäder (Bodenebene Duschen, Design-WC, Design-Waschtische, Handtuchheizkörper, Duschabtrennung aus Sicherheitsglas
- neue Zimmertüren
- neue Wohnungseingangstüren
- neue Wandbeläge (Rauputz 2mm, Decke glatt gespachtelt)
- Einbauküchen inkl. Spülmaschine, Backofen, Dunstabzug und Kühl-Gefrierkombination
- Fassadensanierung in 2022
- Balkonsanierung in 2022 (6 Balkone)
- Neues Garagentor (Hörmann)
- Neue Hauseingangstür (Hörmann)
- Neue Briefkastenanlage (Renz)

Mieterstruktur:

Das gesamt Objekt ist an Studenten und Jungakademiker vermietet.

- Keine Mietrückstände
- Keine Rechtsstreitigkeiten

- Käutionen vollständig vorhanden
- Alle Mieter sprechen sehr gut deutsch

Zahlen und Fakten:

Das Objekt wurde bereits im Jahr 1990 aufgeteilt und verfügt insgesamt über 6 Grundbücher. Teilungserklärung und Aufteilungspläne vorhanden.

Die jährliche Kaltmiete liegt bei ca. 60.000 €

Diese entspricht einer Rendite von 5,7%

Wohnfläche: 364 qm

Nutzfläche inkl. Garage: 85 qm

Das Objekt verfügt über 4 x 3-Zimmer-Wohnungen und 2 x 1-Zimmer-Wohnungen.

Insgesamt gibt es 14 Wohnraummietverträge, 1 Garagenmietvertrag und 5 separate Lagermietverträge für Kellerräume.

Die 1-Zimmer-Wohnungen sind komplett möbliert.

Außerdem verfügt die Immobilie über einen großen Innenhof mit Grünstreifen. Dieser kann der EG-Wohnung zugeordnet werden und mit wenig Aufwand direkt über den Balkon erschlossen werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und gefragter Lage mit herrlichem Blick auf das historische Stadtschwimmbad (Kreativzentrum Emma) in einer kleinen Nebenstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr.

Für Studenten:

- FH Wirtschaft / Technik und Gestaltung in unmittelbarer Nähe

Für Pendler:

- 5 Autominuten bis Auffahrt A8
- 10 Gehminuten zum Hauptbahnhof
- Bushaltestellen

Für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

- Krankenhaus
- Enzufur
- Penny Markt / Gemüseladen / Döner / Chinese / etc.
- Kreativzentrum EMMA
- Cafe Roland
- Mauritius
- Irish Pub

- Stadtbibliothek
- Kongresszentrum

Die Umgebung verbindet urbanes Flair mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität:

- Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, wodurch Sie schnell Anbindung in alle Richtungen Pforzheims und in das Umland haben.
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Für Kinderbetreuung und Schulen stehen Einrichtungen in der Nähe zur Verfügung, was besonders für Familien einen großen Vorteil darstellt.
- Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungen sind in kurzer Distanz verfügbar, sodass kurze Wege gewährleistet sind und Sie vieles ohne Auto erledigen können.
- Für Freizeit und Erholung bietet Pforzheim zahlreiche Möglichkeiten – Parks, Grünflächen und Stadtnähe machen diese Wohnlage attraktiv. Typische Ziele wie der Wildpark oder die Enzauen sind schnell erreichbar.

[obj]

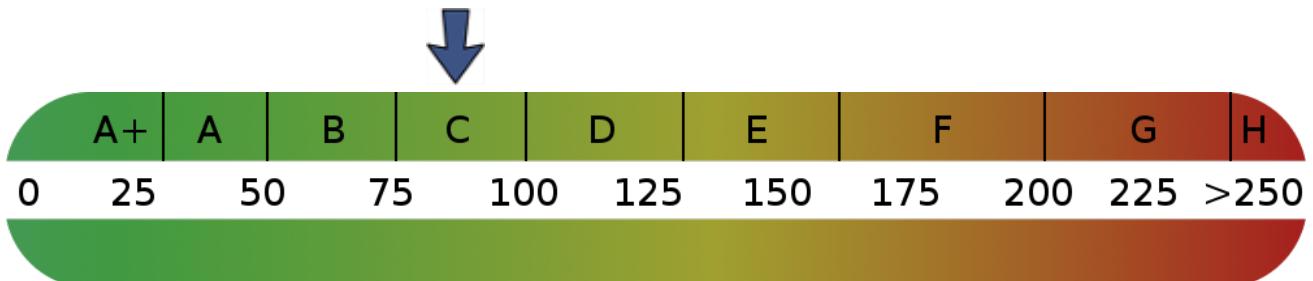
• Das Haus liegt in einem Stadtgebiet mit guter Infrastruktur, urbanem Charakter und kurzen Wegen – ideal, wenn Sie städtisches Leben kombinieren möchten mit ruhigen Momenten in der Nähe.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht\_Hofseite

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

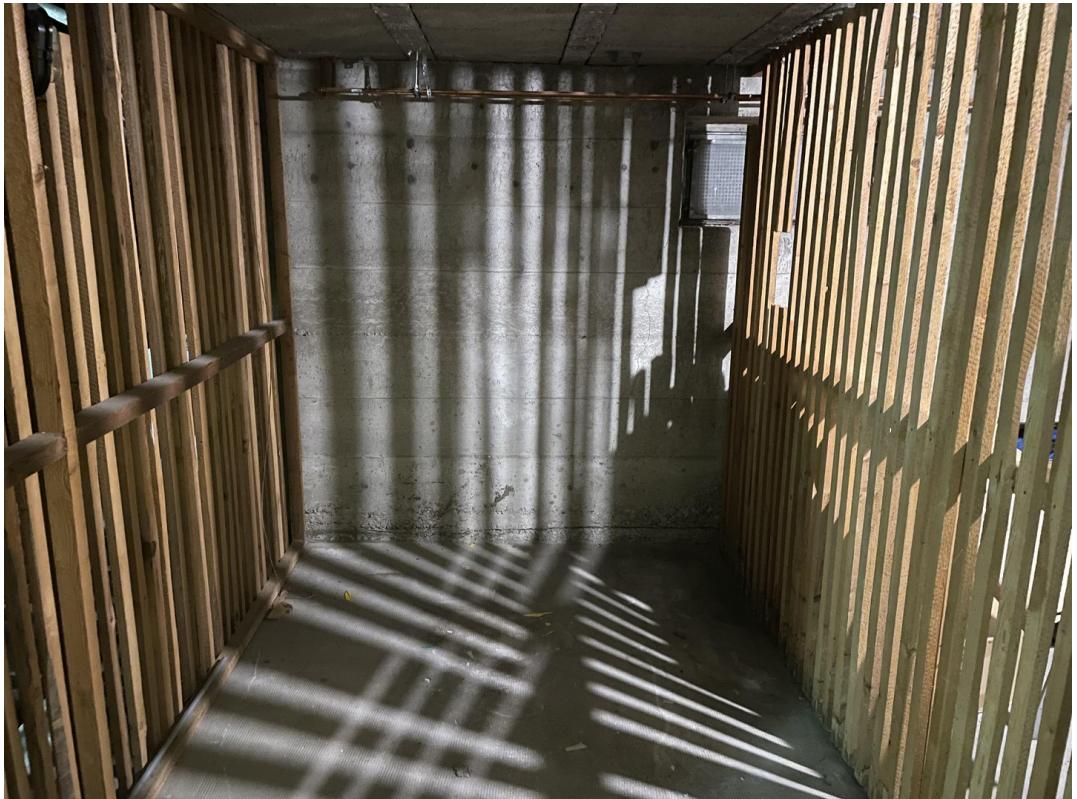


Hausnummer



Technikraum

# Exposé - Galerie



Kellerabteile



Treppenhaus



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Eingangsbereich EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Apt. möbliert



Apt. möbliert

# Exposé - Galerie



Aussicht Apt.



Apt. Bad

# Exposé - Galerie



Apt. Bad

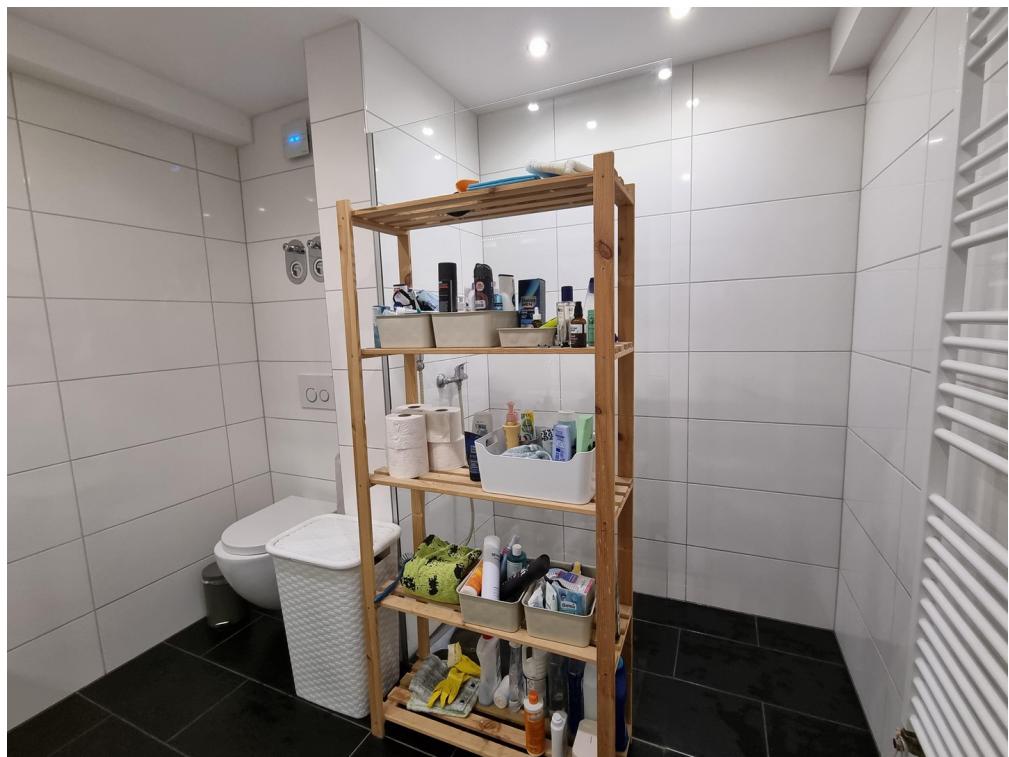


Apt. Eingang

# Exposé - Galerie



Apt. Küchenzeile



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. Og



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



1. OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 2



Bad 2.OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG

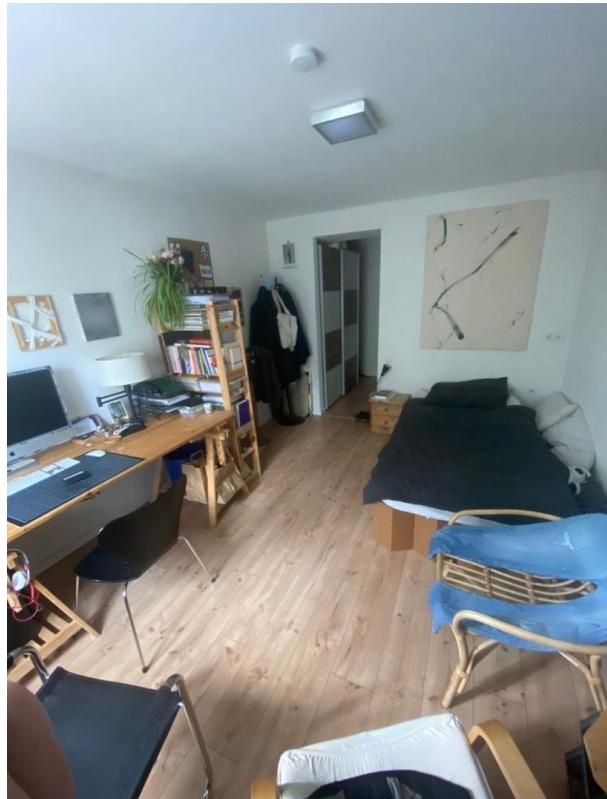


Küche 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



2. OG Zimmer 1



2. OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad DG



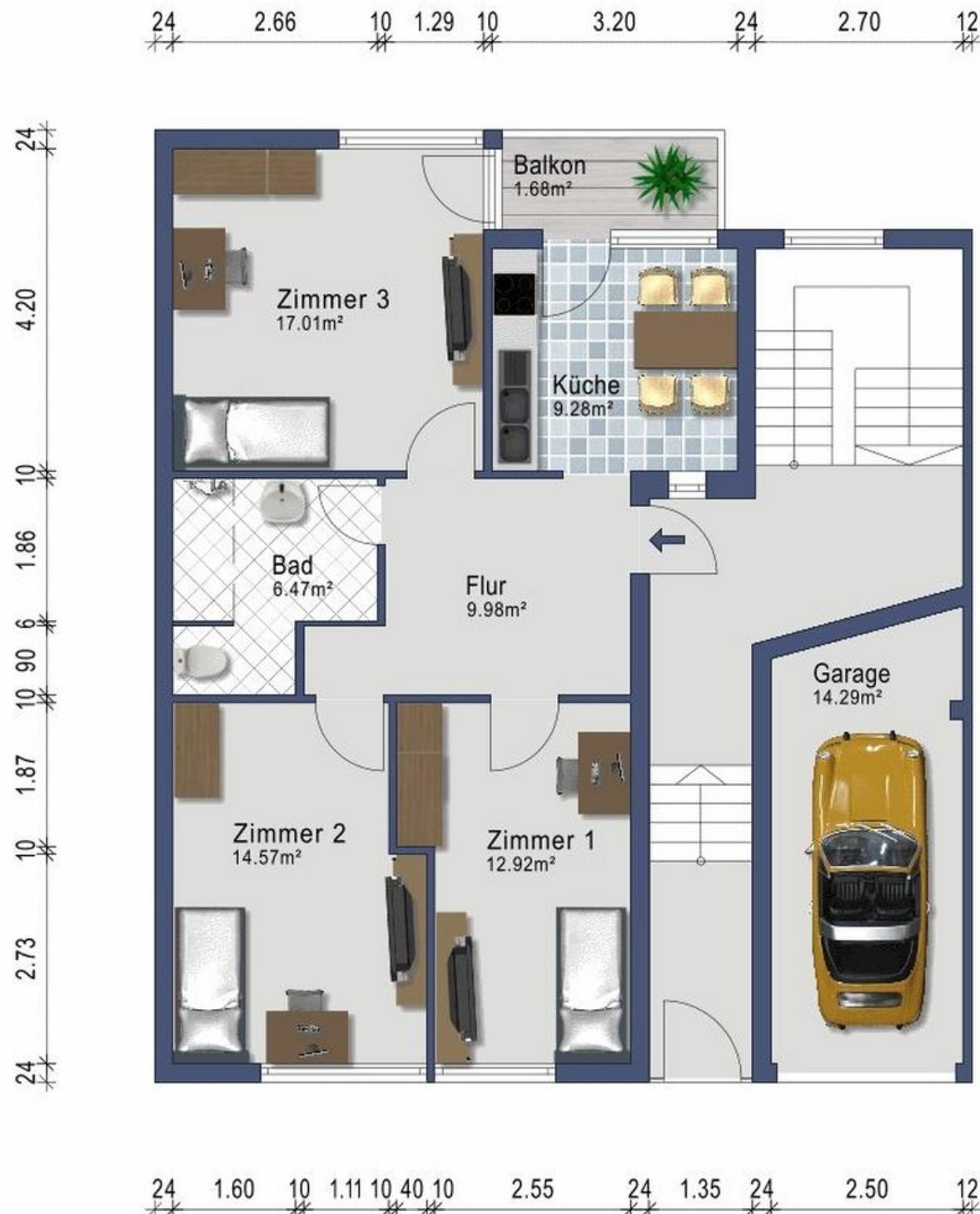
Küche DG

# Exposé - Galerie



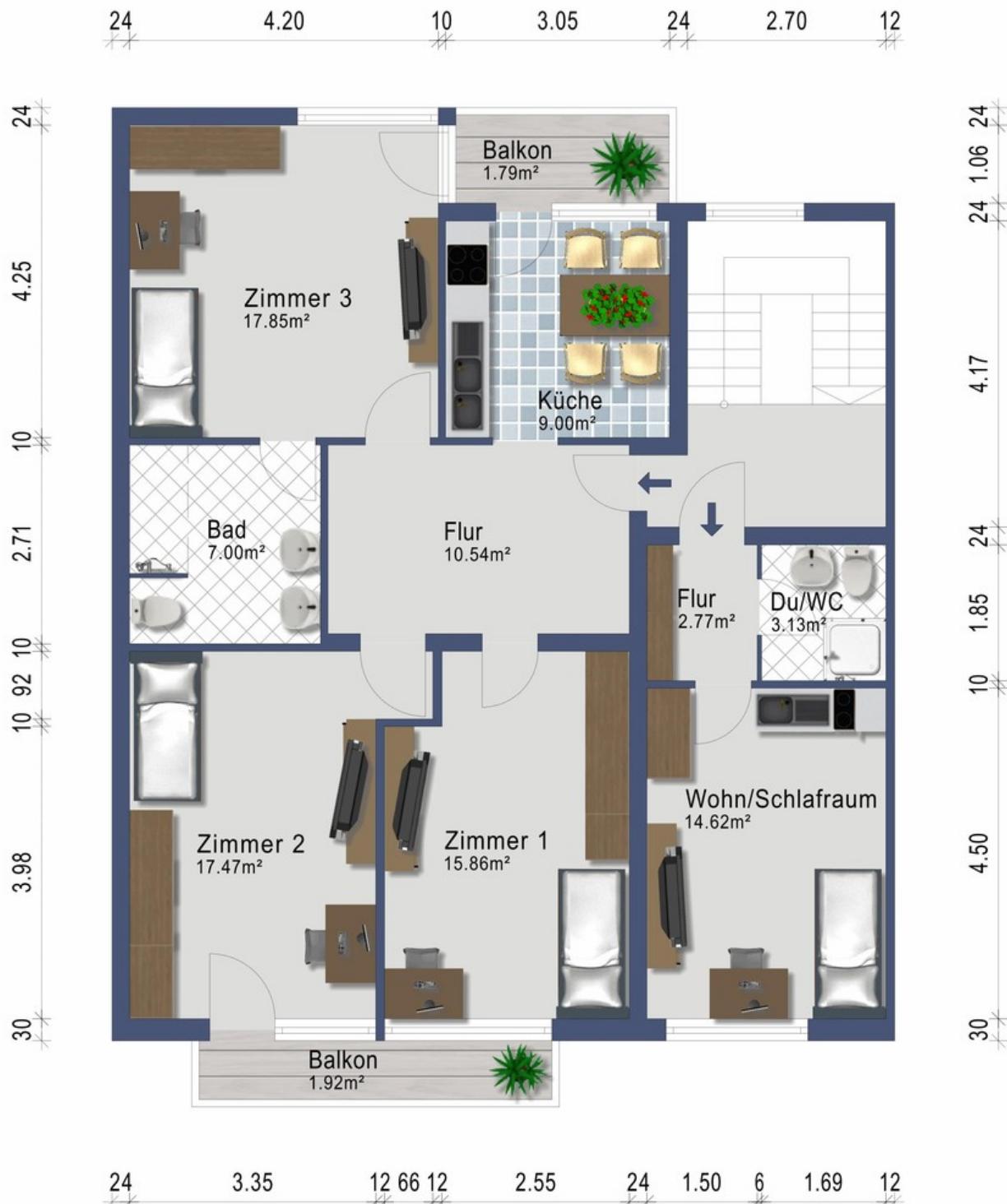
Küche DG

# Exposé - Grundrisse



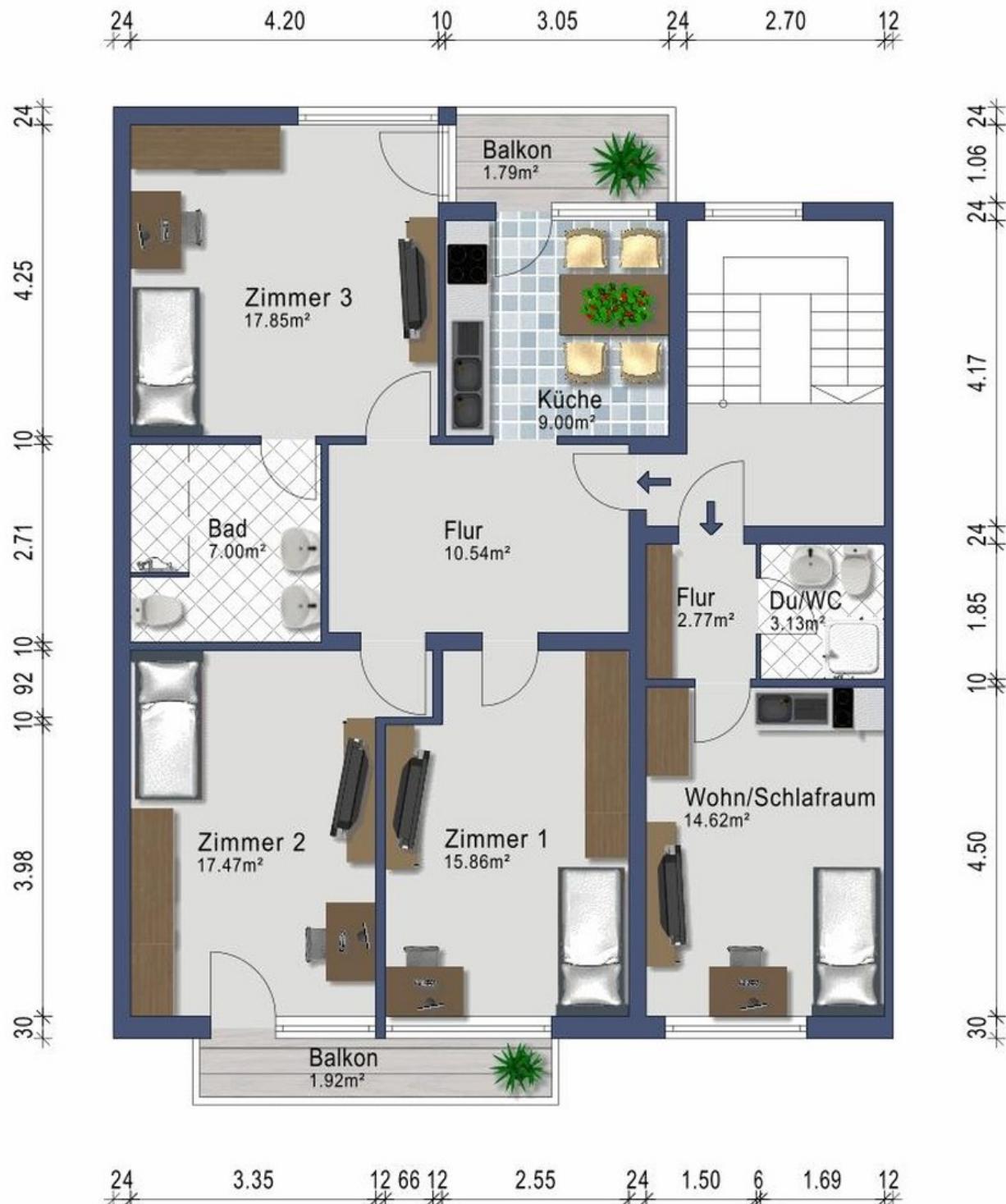
EG

# Exposé - Grundrisse



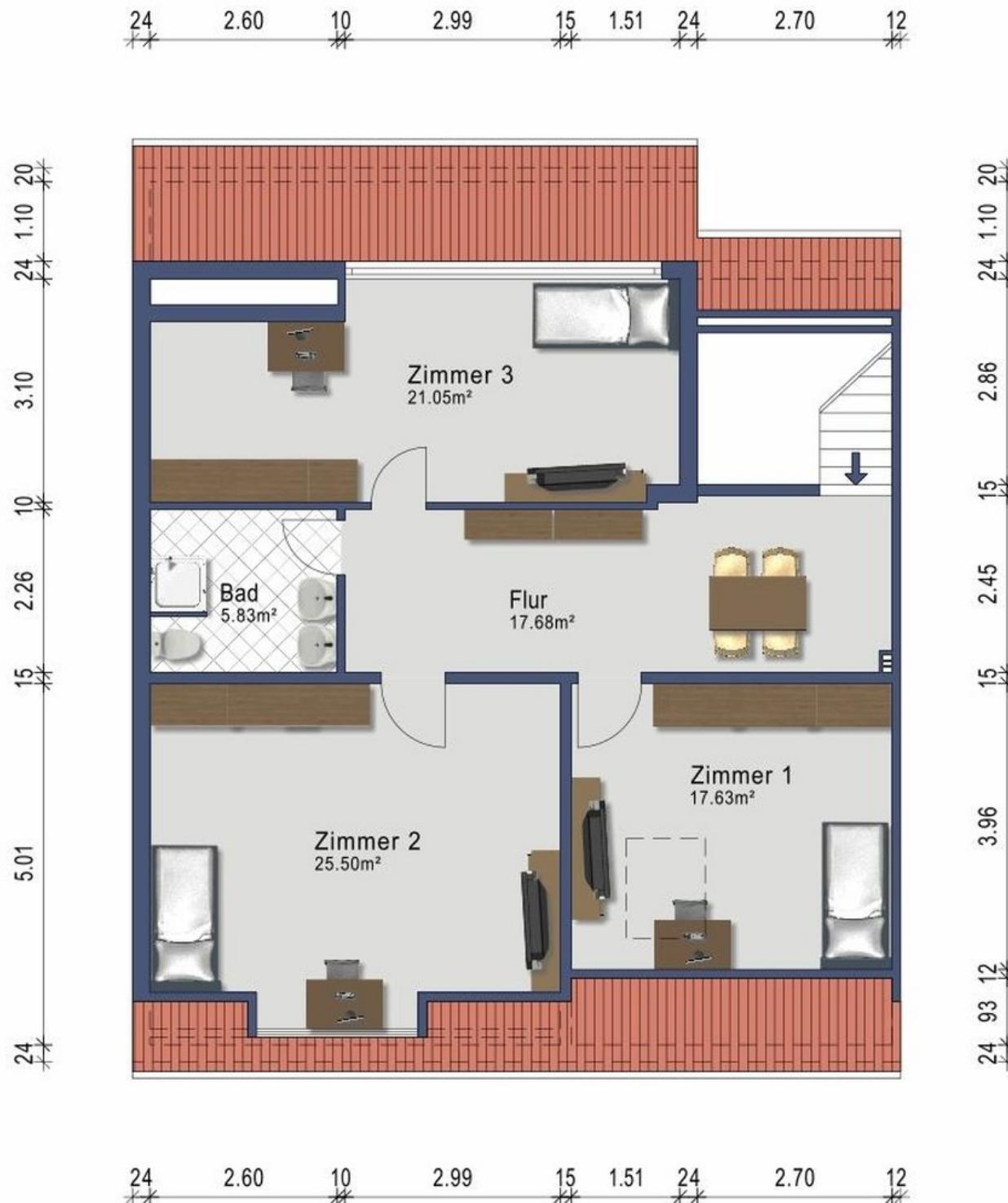
1. OG

# Exposé - Grundrisse



2. OG

# Exposé - Grundrisse



DG