

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wiesloch

**Ansprechendes Wohnensemble als solide Kapitalanlage  
oder zukünftiges Eigenheim in Wiesloch-Baiertal**



Objekt-Nr. OM-418013

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Schmitt

69168 Wiesloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	551,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage oder einem zukunftsträchtigen Eigenheim? Dann könnte dieses Wohnensemble in Wiesloch-Baiertal genau das Richtige für Sie sein. Die zentrale, verkehrsgünstige und dennoch naturnahe Lage macht das Anwesen besonders attraktiv.

Kurzübersicht:

Grundstück: 551 m<sup>2</sup>

Gebäude und Status: Vorder- und Hinterhaus, 4 Wohneinheiten insgesamt, zzgl. Lagerfläche, Wohnung im Hinterhaus sofort bezugsfrei

Parken: 2 Garagen

Technik: Gas-Zentralheizung von 2017

Finanzielle Eckdaten:

Festpreis: 540.000 € – provisionsfrei von privat

→ Der effektive Quadratmeterpreis liegt deutlich unter dem üblichen Niveau für vergleichbare teilsanierte Altbau-Mehrfamilienhäuser in der Region

Bodenrichtwert (BORIS-BW): 510 €/m<sup>2</sup> → 281.010 €. In dieser gefragten Lage ist der tatsächliche Verkehrswert in der Regel höher.

Soll-Jahresmiete (bei Vollvermietung): ca. 26.940 € (defensiv kalkuliert)

Bruttorendite: ca. 5,0 % (Faktor 20)

Dieses Anwesen besteht aus zwei separaten Gebäuden auf einem 551 qm großen Grundstück:

Das Vorderhaus entstand im Jahr 1912 als Einfamilienhaus und wurde 1962 maßgeblich erweitert und umgebaut. Es beherbergt zwei gut geschmiedete, ca. 55 qm große Wohnungen, von denen eine über einen Balkon verfügt, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Alle Wohneinheiten im Vorderhaus sind an langjährige Mieter vermietet und verfügen über Tageslichtbäder. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurden 2019 umfassend saniert (u.a. Leitungen, Elektrik, Bäder, Heizkörper, Türen, Böden). Das gesamte Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Hinter dem Vorderhaus liegt das zweite Gebäude, das 1982 entstand. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Garagen und weitere Lagerräumlichkeiten. Der Zugang zum Garten erfolgt aktuell über eine der beiden Garagen im Hinterhaus. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit zwei Zimmern und ca. 65 qm reiner Innenfläche, welche sofort bezugsfrei ist. Hinzu kommt eine große Dachterrasse, von der aus sich die attraktive Möglichkeit bietet, einen direkten Zugang zum Garten zu schaffen. Das Dachgeschoss bietet weiteres Potential und Ausbaureserve.

Dieses Wohnensemble bietet somit einzigartige und flexible Möglichkeiten. Sie können es als reine Kapitalanlage mit einer guten und sicheren Rendite führen. Alternativ bietet sich die Option, das Objekt perspektivisch als Mehrgenerationenhaus zu nutzen oder das charmante Hinterhaus selbst zu bewohnen und die Mieteinnahmen der übrigen Wohneinheiten zur Finanzierung zu nutzen.

Makleranfragen unerwünscht. Alle Angaben basieren auf den mir vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind die Vereinbarungen im Kaufvertrag.

## Ausstattung

Am Objekt wurden immer wieder Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Liste hierzu erhalten Sie auf Anfrage mit dem Exposé. Die Erneuerung der

Heizungsanlage (Gas-Brennwertheizung) sowie die Installation einer Solaranlage für Trinkwassererwärmung erfolgte im Jahr 2017.

Energieausweisdaten Vorderhaus: Bj. 1912, Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 217,87 (kWh/m<sup>2</sup>a), Energieträger Erdgas, Energieeffizienz G

Energieausweisdaten Hinterhaus: Bj. 1982, Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch: 177,71 (kWh/m<sup>2</sup>a) Energieträger Erdgas, Energieeffizienz F

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse

## **Lage**

Das Objekt befindet sich verkehrsgünstig, zentral und dennoch naturnah in Wiesloch-Baiertal. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses.

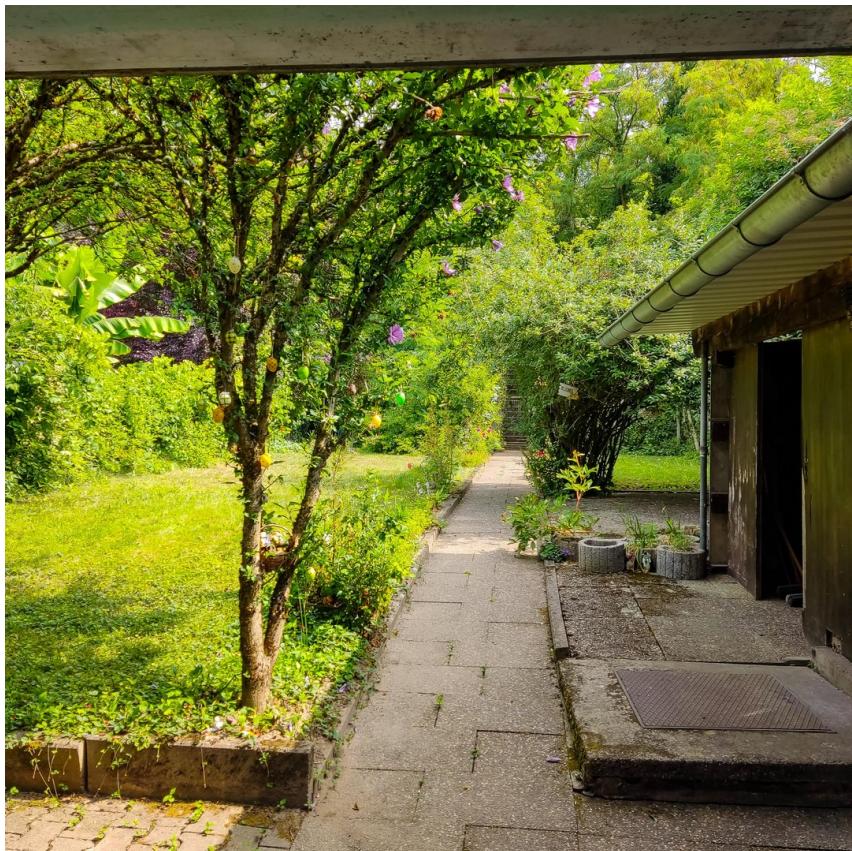
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

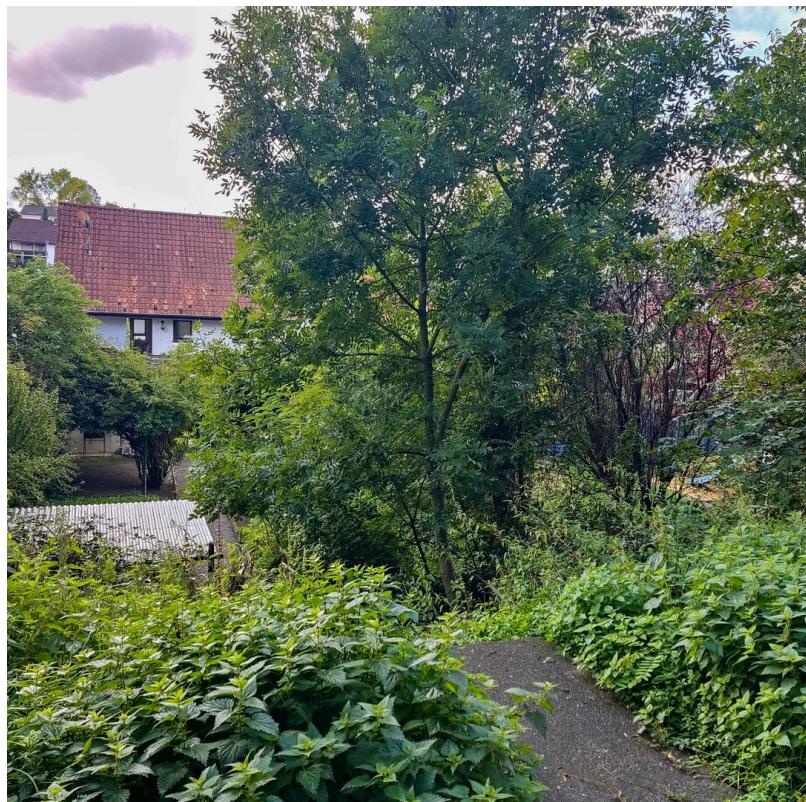


Garten

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Blick auf Garten u. Hinterhaus

# Exposé - Galerie



OG Vorderhaus Sanierung 19



OG Vorderhaus Sanierung 19

# Exposé - Galerie



OG Vorderhaus Sanierung 19



DG Vorderhaus Sanierung 19

# Exposé - Galerie



DG Vorderhaus Sanierung 19



DG Vorderhaus Sanierung 19