

Exposé

Mehrfamilienhaus in Pforzheim

Attraktives und gepflegtes Mehrfamilienhaus 10 Whg. Pforzheim-Büchenbronn in Toplage



Objekt-Nr. **OM-421204**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.490.000 €**

75180 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Gesamtfläche	801,34 m ²
Grundstücksfläche	970,00 m ²	Carports	8
Etagen	5	Stellplätze	2
Wohnfläche	801,34 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Nettomiete Soll	103.000
Preis pro m ²	2.957,00 €	Nettomiete Ist	103.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	24,17
Modernisierung Jahr	2025	BK umgelegt	27.672 €
Zustand	gepflegt	Preis pro Parkfläche	12.000 €

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte 10-Familienhaus eignet sich ideal als attraktive und sichere Kapitalanlage. Die Bruttomietrendite liegt bei 4,13 % - dies entspricht einem Faktor von 24,17 Jahreskaltmieten.

Das Objekt war in den zurückliegenden Jahren immer vollständig vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne erkennbaren Sanierungsstau.

Das Objekt verfügt über folgende Flächen und Einheiten:

Wohnfläche 801,34 m² - 10 Wohnungen

2 x 2 Zimmerwohnung mit ca. je 59 m²

4 x 3 Zimmerwohnung mit ca. je 77 m²

4 x 3 1/2 Zimmerwohnung - Maisonette mit 88 - 97 m²

8 Carports und 2 Stellplätzen

Eine gute Mieterbelegung ist vorhanden.

Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit einer Terrasse bzw. einem Balkon ausgestattet.

Im Jahr 2025 wurde eine Wärmepumpe eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller

Sonstiges

Vor dem Besichtigungstermin bitte ich um Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

Antrag auf Abgeschlossenheit und Teilungserklärung ist vorbereitet (Wohnungseigentum).

Im Anhang befinden sich Grundrisspläne - diese sind interessant und modern

Lage

Das Objekt befindet sich in guter Stadtrandlage (Büchenbronn). Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einrichtungen des öffentlichen Lebens und der öffentliche Nahverkehr mit Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn ist in 15 Minuten erreichbar. Die Natur (Wiesen und Wälder) für Spaziergänge befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht West

Exposé - Galerie



Straßenansicht West



Straßenansicht-Südwest

Exposé - Galerie



Straßenansicht West



Balkon-Terrasse Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost



Gartenansicht-Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ost Treppenhaus

Exposé - Galerie



Maisonette-Esszimmer



Wohnzimmer Maisonette

Exposé - Galerie

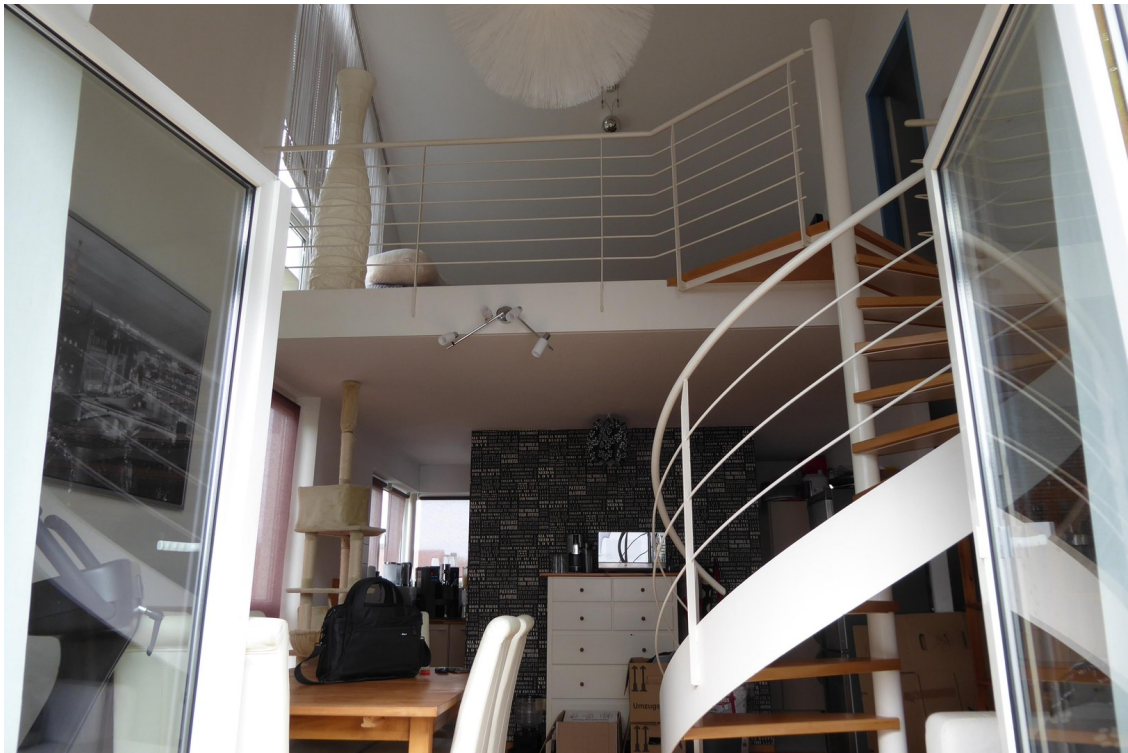


Wohnzimmer Maisonette



Maisonette Esszimmer

Exposé - Galerie



Maisonette-Esszi-Wohnzi.



Maisonette-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnzimmer



Maisonette-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette Esszimmer



Maisonette Wohn-Esszimmer



Maisonette Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette Dachzimmer



Maisonette-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette-Kinderzimmer



Maisonette Flur

Exposé - Galerie



Maisonette Küche



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur-Eingang



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellraum



WC

Exposé - Galerie



WC



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



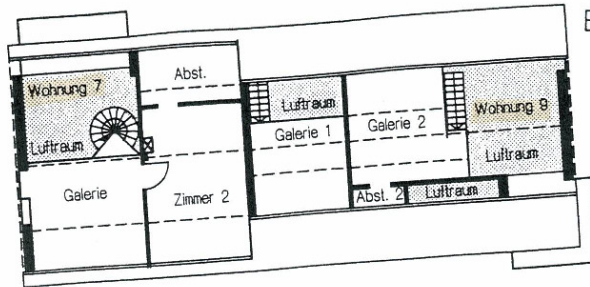
Treppenhaus



Treppenhaus

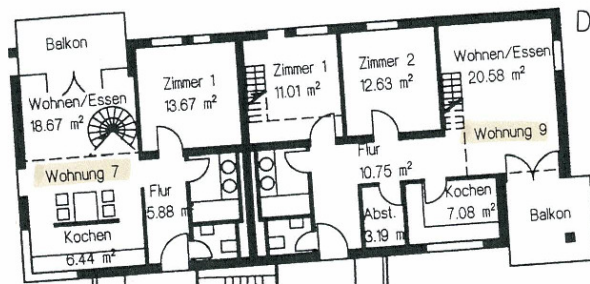
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss +5.36



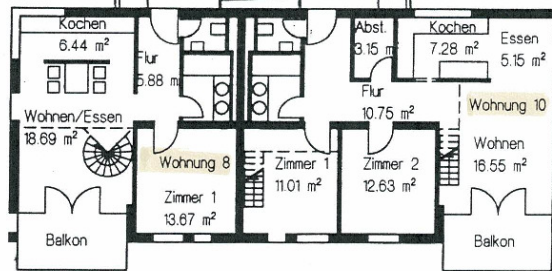
Balkenlage +6.33

Obergeschoss +2.68

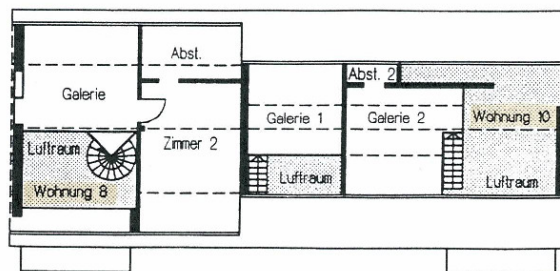


Dachgeschoss +3.75

GRUNDRISSSE Masstab 1/200



Dachgeschoss +5.36



Balkenlage +6.33