

Exposé

Reihenhaus in Pforzheim

Erstklassiges Investment: Modernisiertes RH in Pforzheim – Langfristiger Blue-Chip-Mieter



Objekt-Nr. OM-442865

Reihenhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Marius Löffler

Gesellstr. 45
75175 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	168,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2024 umfassend modernisiertes Reihenmittelhaus in strategisch exzellenter Lage von Pforzheim (nahe Hochschule und Helios Klinikum). Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus hochwertiger Substanz und einem außergewöhnlich guten Cashflow.

Das Objekt ist langfristig an ein namhaftes, solventes Unternehmen (Stiftung) vermietet. Der Mieter nutzt das Haus zur wohnwirtschaftlichen Unterbringung von Personal und Auszubildenden. Dies garantiert Ihnen als Eigentümer maximale Mietsicherheit bei minimalem Verwaltungsaufwand.

Eckdaten & Highlights:

Lage: Nähe der Hochschule Pforzheim und des Helios Klinikums (starke Nachfrage nach Wohnraum).

Zustand: 2024 im Innenbereich umfangreich modernisiert (Böden, Wände, Sanitär, Elektrik – kein kurzfristiger Sanierungsstau).

Mietverhältnis: Fest vermietet bis 31.07.2032 (langfristige Planungssicherheit).

Mietvertrag: Gewerblicher Mietvertrag mit vereinbarter Staffelmiete (+100 € alle 2 Jahre zur Inflationsabsicherung).

Mieteinnahmen: 24.000 € p.a. (Nettokaltmiete 2.000 €/Monat).

Besonderheit: Der Mieter trägt im Innenbereich weitgehend die Instandhaltungslast – ideal für passive Investoren.

Ausstattung:

6 Zimmer, Küche, 2 modernisierte Bäder.

Garten mit Terrasse und Stellplatz.

Investment-Check

Dieses Objekt richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die Wert auf einen professionellen Mieter und eine gestaffelte Wertentwicklung legen. Durch die Nähe zur Klinik und Hochschule ist die Drittverwendungsfähigkeit des Objekts auch langfristig hervorragend abgesichert.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Pforzheims für wohnwirtschaftliche Investitionen. Die Gesellstraße zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch extrem zentrale Infrastruktur aus, die zwei der wichtigsten Institutionen der Stadt miteinander verbindet:

1. Akademisches Umfeld (Hochschule Pforzheim):

Die international renommierte Hochschule Pforzheim ist in wenigen Minuten erreichbar. Dies sorgt für eine konstante, extrem hohe Nachfrage nach Wohnraum für Studenten, Dozenten und akademisches Personal.

2. Medizinisches Zentrum (Helios Klinikum):

Die unmittelbare Nähe zum Helios Klinikum Pforzheim macht den Standort für medizinisches Fachpersonal und Auszubildende im Gesundheitswesen (wie die aktuellen Nutzer der Evangelischen Heimstiftung) unverzichtbar.

Infrastruktur & Anbindung:

ÖPNV: Bushaltestellen mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt befinden sich in Gehweite.

Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind im direkten Umkreis vorhanden.

Freizeit: Die Nähe zum Enzufer und grünen Naherholungsgebieten bietet eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Autobahn: Die A8 (Anschlussstelle Pforzheim-West/Süd) ist in ca. 10–12 Minuten erreichbar, was Pendler in Richtung Stuttgart und Karlsruhe anspricht.

Fazit für Investoren:

Durch die "Sandwich-Lage" zwischen Klinik und Campus ist das Risiko eines Leerstands sehr gering. Selbst bei einem Mieterwechsel bietet der Standort exzellente Optionen für eine Vermietung als WG, Personalhaus oder klassisches Familienwohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



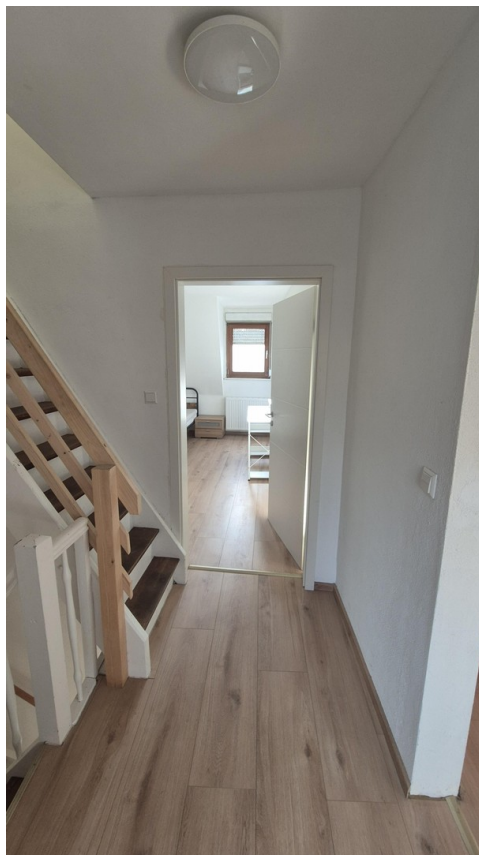
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

