

# Exposé

## Wohnanlage in Bad Liebenzell

**6,7%+ Rendite | Mehrfamilienhaus (9 Eigentumswohnungen) | Burgpanorama in Bad Liebenzell**



Objekt-Nr. OM-451704

### Wohnanlage

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau A. Kniest

75378 Bad Liebenzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Modernisierung Jahr	2025
Grundstücksfläche	1.470,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Gesamtfläche	653,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	653,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	1.378,00 €	Nettomiete Soll	61.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	9

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Hanglage unterhalb des Straßenniveaus und bietet eine reizvolle Aussicht in die umliegende Natur. Insgesamt umfasst das Objekt neun Eigentumswohnungen: Acht Einheiten verfügen über zwei bis drei Zimmer sowie großzügige Balkone oder Terrassen, die überwiegend einen schönen Blick ins Tal bis hin zur Burg Liebenzell eröffnen. Ergänzt wird das Angebot durch ein charmantes 1-Zimmer-Apartment.

Die Wohnungen wurden zwischen 1962 und 1991 errichtet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Einzelveräußerung oder zur weiteren Vermietung – die Einheiten können sofort oder nach gezielten, optionalen Modernisierungen (z. B. der Bäder) optimal positioniert werden.

Das Gebäude wird über eine moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 beheizt. In den vergangenen Jahren wurden zudem sukzessive sämtliche Fenster erneuert. Teile der Außenwände verfügen bereits über eine Dämmung nach dem Standard der 1980er Jahre.

Aktuell werden einige Wohnungen bewusst freigehalten, um maximale Flexibilität für Eigennutzung, Neuvermietung oder Verkauf zu gewährleisten.

Bereits im aktuellen Zustand überzeugt die Immobilie mit einer äußerst attraktiven Rendite: Die realistisch erzielbare Jahreskaltmiete entspricht einem Faktor von unter 15 bzw. rund 6,7 % auf den Kaufpreis. Selbst bei einer Vollfinanzierung kann – nach Abzug von Zins und Tilgung – ein positiver monatlicher Cashflow erzielt werden. Gleichzeitig profitieren Sie von einem kontinuierlichen Vermögensaufbau durch Darlehenstilgung sowie von langfristigem Wertsteigerungspotenzial – eine ideale Grundlage für eine solide und entspannte Altersvorsorge.

## Ausstattung

Eine neue, energiesparende, hochwertige 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 mehr als 100qm große Dachterrasse saniert.

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

Weitere Modernisierungsarbeiten sind nicht dringend, können aber in Betracht gezogen werden, wie etwa die Fassade zu erneuern oder 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. 1380 Euro/qm berücksichtigt den derzeitigen Zustand des Hauses. Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden in Bad Liebenzell in der Regel Preise ab 2000 Euro/qm aufgerufen. Laut Immobilienscout24 lag der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Bad Liebenzell im 4. Quartal 2025 bei 2821 Euro / qm.

Auch den sofortigen Verkauf von einigen Eigentumswohnungen des Objektes kann ein Käufer in Betracht ziehen, um eine Finanzierung zu erleichtern.

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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses - links



Rückseite des Hauses - rechts



Eingang Anbau

Rückseite, Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Whg A



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