

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Liebenzell

**6,7 % Rendite + Entwicklungspotenzial: Provisionsfreies  
Wohn- & Geschäftshaus in Toplage**



Objekt-Nr. OM-456240

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **925.000 €**

75378 Bad Liebenzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	543,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	7
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Nutzfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Mietsituation, attraktiver Rendite und zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Zentrum von Bad Liebenzell. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und strukturellem Upside macht die Immobilie besonders interessant für Investoren sowie perspektivisch auch für Eigennutzer.

Das Objekt umfasst insgesamt vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit in gut sichtbarer Lage an einer Hauptstraße mit direktem Anschluss an die Fußgängerzone. Rückseitig öffnet sich das Grundstück in Richtung Tal und bietet einen weiten Blick auf die umliegenden Schwarzwaldhänge.

Die größte Wohneinheit in Form einer großzügigen Maisonettewohnung mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird kurzfristig frei und eröffnet damit unmittelbares Potenzial zur Neuvermietung, Mietanpassung oder Eigennutzung.

Ergänzt wird die Liegenschaft durch ein separates Nebengebäude sowie vermietete Außenstellplätze, die einen zusätzlichen und eigenständigen Einnahmebaustein darstellen.

### Einheiten & Flächen

- Gewerbeeinheit mit ca. 46 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2-Zimmer-Wohnung EG mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung Anbau mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Zusätzliche Nutzflächen

- Fitness-/Hobbyraum mit ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Weitere Keller-, Lager- und Abstellflächen
- 9 vermietete Außenstellplätze

Die bestehende Vermietungssituation ermöglicht eine attraktive Rendite von ca. 6,72 % und verteilt sich auf verschiedene Nutzungsarten. Dadurch ergibt sich eine stabile und breit aufgestellte Ertragsstruktur mit reduzierter Abhängigkeit von einzelnen Mietverhältnissen.

Besonders interessant ist das vorhandene Entwicklungspotenzial der Immobilie. Durch die Grundstücksstruktur sowie die innerstädtische Lage ergeben sich verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung, Umstrukturierung oder ergänzenden Nutzung der bestehenden Flächen.

Insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Neubebauung, zur Neuordnung der Stellplatzsituation oder zur Schaffung weiterer Nutzflächen (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Bereits im Rahmen früherer innerstädtischer Entwicklungskonzepte wurde zudem ein möglicher direkter Anschluss an die städtische Tiefgarage diskutiert, wodurch zusätzliche Perspektiven zur Schaffung privater Stellplatzlösungen entstehen könnten.

Zusätzliche Perspektiven ergeben sich darüber hinaus durch die zentrale Innenstadtlage innerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“ sowie durch die laufende städtebauliche Entwicklung des Umfelds.

Insgesamt bietet die Immobilie eine wertige Kombination aus sofortigem Cashflow, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde laufend saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Fassade, der komplette Dachstuhl sowie die Fenster erneuert. Die Immobilie verbindet klassische Elemente mit hochwertigen Materialien und individuellen Ausstattungsdetails.

### Ausstattungsmerkmale

- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Zusätzliche Heizoption durch Kaminanschlüsse sowie wasserführenden Bullerjanofen zur Unterstützung des Heizsystems
- Fußbodenheizung in ausgewählten Wohnbereichen
- Isolierverglaste Fenster mit traditionellen Holzfensterläden
- Großzügige Fensterflächen mit guter Lichtdurchflutung
- Hochwertige Parkettböden
- Teilweise Feinsteinzeugfliesen der Marke „Marazzi“ im Landhausstil
- Sichtbare Holzbalken und Naturholzelemente
- Naturholztüren
- Charakteristische Dachschrägen, Maßgefertigte Einbauschränke aus Massivholz, sowie hochwertige Holzterrasse aus Douglasie in der Maisonettewohnung
- Einbauküchen mit Granitarbeitsflächen in ausgewählten Einheiten
- Integrierte Stauraumlösungen und Abstellflächen
- Spotlights und integrierte Beleuchtungselemente
- Großzügige Balkone, Terrassen und Loggien
- Exklusive Fassadenverkleidung sowie Zugangstreppen aus italienischem Granit
- Lager- und zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss
- Separates Nebengebäude mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- 9 separat vermietete Außenstellplätze

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Angaben in diesem Inserat dienen der ersten Information. Gerne stelle ich Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Details zur Verfügung.

Für die Zusendung bitte ich um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse). Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht (§ 7 UWG).

## Lage

Die einzigartige Lage vereint wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Bad Liebenzell liegt im Einzugsgebiet bedeutender Wirtschaftsstandorte wie Stuttgart (ca. 40 km), Sindelfingen (ca. 20 km) und Pforzheim (ca. 15 km).

Die infrastrukturelle Entwicklung der Region wurde durch die Reaktivierung der Hermann-Hesse-Bahn zusätzlich aufgewertet. Durch die VVS-Anbindung besteht mittlerweile eine deutlich verbesserte Verbindung in Richtung Renningen, Böblingen und Stuttgart, wodurch der Standort insbesondere für Berufspendler zunehmend an Attraktivität gewinnt. Insbesondere die gute Erreichbarkeit bedeutender Arbeitgeber wie Bosch in Renningen sowie Mercedes-Benz in Sindelfingen unterstreicht die nachhaltige Standortqualität.

Gleichzeitig bietet Bad Liebenzell eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die ruhige Lage im Schwarzwald, eingebettet in eine weitläufige Tallandschaft mit Blick auf bewaldete Schwarzwaldhänge, schafft ein naturnahes und erholsames Wohnumfeld. Einrichtungen wie die bekannte Paracelsus-Therme, ein Golfplatz sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote machen den Standort zusätzlich attraktiv, sowohl für langfristige Mieter als auch für Feriengäste.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Kurpark, Sport- und Freizeitangebote, Wanderwege zur Monbachschlucht sowie zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität des Standorts bei.

Zusätzlich profitiert Bad Liebenzell von laufenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“, das auf die langfristige Aufwertung der Innenstadt, die Verbesserung der Infrastruktur sowie die Stärkung der innerstädtischen Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgerichtet ist.

Die Kombination aus wachsender Anbindung an den Wirtschaftsraum Stuttgart, vorhandener Infrastruktur, touristischer Attraktivität und hoher Lebensqualität schafft eine belastbare Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnung 4



Wohnung 4

# Exposé - Galerie



Wohnung 4



Wohnung 4

# Exposé - Galerie



Wohnung 1



Wohnung 3

# Exposé - Galerie



Wohnung 3



Wohnung 1

# Exposé - Galerie

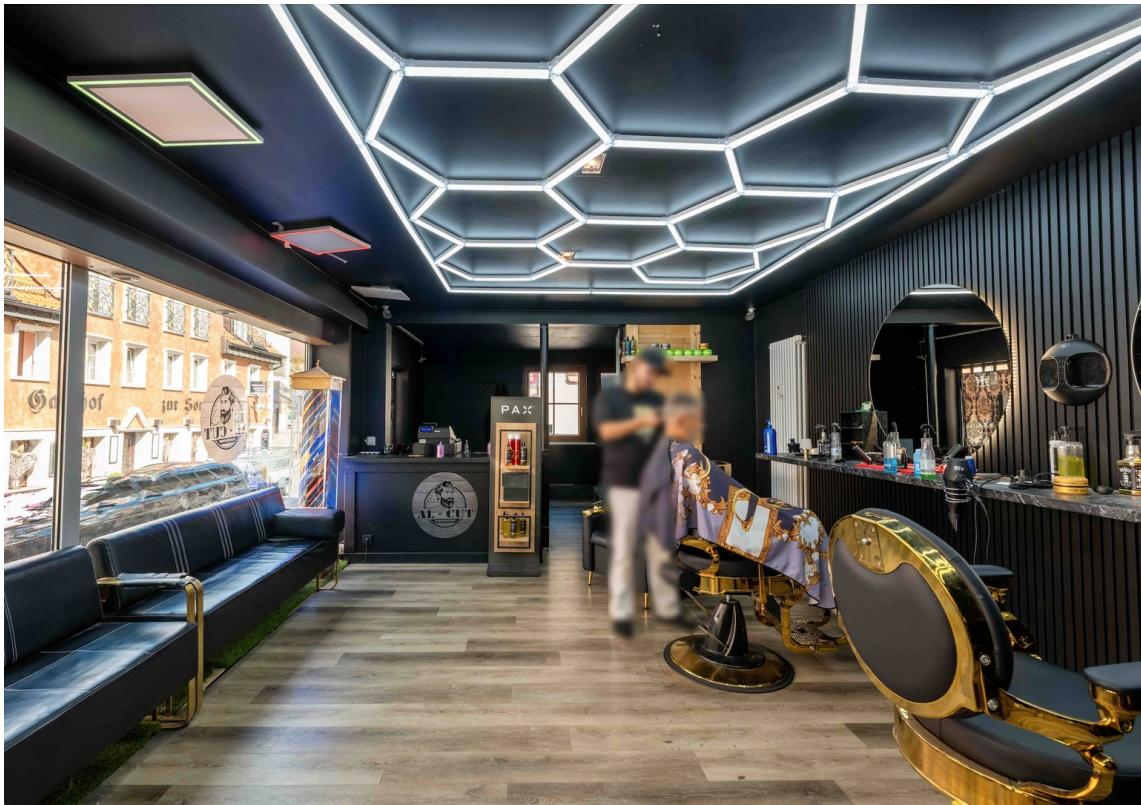


Wohnung 1



Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Gewerbe



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussicht



# Exposé - Galerie



Bad Liebenzell