

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erlenbach

3-Familienhaus in Top-Zustand - Vollwärmeschutz & Loggia



Objekt-Nr. **OM-463379**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **910.000 €**

74235 Erlenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	672,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	10,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	235,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und ca. 235 m² Gesamtwohnfläche auf einem 672 m² großen Grundstück. Das Haus überzeugt durch solide Bausubstanz, eine gefragte Wohnlage und Entwicklungspotenzial – interessant für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer, die eine Einheit selbst bewohnen und die übrigen vermieten möchten.

Baujahr 1966, im Jahr 2018 umfassend modernisiert und in gutem technischem Zustand. Zwei der drei Einheiten – Erd- und Dachgeschoss – wurden bereits vollständig saniert. Die mittlere Wohnung ist derzeit unsaniert und bietet künftigen Eigentümern entsprechenden Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum.

Das Objekt ist vollvermietet. Konkrete Angaben zu Mieteinnahmen und Mietverhältnissen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Ein Vollwärmeschutz an der Fassade reduziert die Heizkosten; die Energieeffizienzklasse liegt bei D.

Ausstattung

Die Ausstattung der sanierten Einheiten ist hochwertig: moderne Bäder und Küchen (renoviert ab 2015) setzen deutliche Qualitätsmaßstäbe. Das Dachgeschoss besticht durch eine exklusiv renovierte Loggia, die den Wohnwert erheblich steigert.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung (Baujahr 1997). Für die Pkw-Versorgung stehen 2 Garagen sowie 4 Außenstellplätze zur Verfügung – ein klares Plus für die Mieter.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt von privat – ohne Makler und ohne versteckte Kosten. Anfragen von Maklern und Vermittlern sind ausdrücklich nicht erwünscht. Die genaue Adresse wird zum Schutz der Mieter nach einem ersten qualifizierten Kontakt mitgeteilt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zur Besichtigung ein.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gefragten Wohnlage von Erlenbach im Sulmtal. Die Nahversorgung ist hervorragend: Apotheke, Lebensmittel-Discounter und Hausarztpraxen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, Gemeinschaftsschule) sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in Weinsberg, Neckarsulm und Heilbronn liegen in 3–4 km.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über mehrere Bushaltestellen im Ort sowie die Stadtbahn S4 (Halt Weinsberg West) gegeben. Über das nahe Autobahnkreuz Weinsberg (A6/A81) sind Heilbronn, Neckarsulm und das gesamte Umland in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorne

Exposé - Galerie



Rückseite



Waschküche

Exposé - Galerie



Keller



Treppenhaus