

Exposé

Mehrfamilienhaus in Holzmaden

Wohnbauentwicklung nahe Kirchheim auf Basis früherer Genehmigungsplanungen



Objekt-Nr. **OM-463613**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **987.500 €**

Ansprechpartner:
Alexander Midzio

73271 Holzmaden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.042,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	30,00	Garagen	1
Wohnfläche	1.054,39 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig leerstehendes Gewerbeobjekt mit erheblichem Entwicklungs- und Umnutzungspotenzial. Für die Liegenschaft liegen bereits umfangreiche Genehmigungen aus dem Jahr 2014 zur Umstrukturierung und zum Ausbau des Gebäudes vor. Genehmigt ist die Schaffung von insgesamt ca. 1.050 m² Wohnfläche verteilt auf 11 Wohneinheiten, wodurch sich das Objekt ideal für Projektentwickler und Investoren mit Fokus auf Wohnraumentwicklung eignet.

Die Immobilie befindet sich derzeit insgesamt in renovierungs- bzw.

sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch maximale Flexibilität bei der zukünftigen Gestaltung und Umsetzung des Projekts. Gleichzeitig wurden zwischen 2016 und 2024 bereits wesentliche technische Gewerke umfassend erneuert. Dazu zählen insbesondere die Elektrik, Wasser- und Leitungssysteme sowie die Heizungsanlage, wodurch bereits eine solide technische Grundlage für die weitere Entwicklung geschaffen wurde.

Zusätzlich wurden in Teilbereichen Fenster modernisiert. Abseits dieser technischen Modernisierungen besteht weiterhin Renovierungs- und Ausbaubedarf, insbesondere im Innenausbau sowie bei gestalterischen Maßnahmen. Dies eröffnet Investoren die Möglichkeit, das Objekt individuell nach modernen Wohn- und Nutzungskonzepten neu zu entwickeln und langfristig aufzuwerten.

Besonders hervorzuheben ist das bereits vorhandene Genehmigungspaket, welches die Projektentwicklung erheblich erleichtert und beschleunigen kann. Neben den bestehenden Genehmigungen bestehen zusätzliche Potenziale zur Erweiterung und Optimierung des Projekts. Unter anderem bietet der vorhandene Anbau die Möglichkeit einer Aufstockung, wodurch zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen geschaffen werden könnten – vorbehaltlich behördlicher Zustimmung.

Durch den vollständigen Leerstand kann die Umsetzung unmittelbar erfolgen, ohne bestehende Mietverhältnisse berücksichtigen zu müssen. Die Kombination aus bestehender Genehmigungslage, bereits modernisierten technischen Gewerken und umfangreicher Ausbaureserve macht die Immobilie zu einer äußerst attraktiven Gelegenheit für Bauträger, Projektentwickler und Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Wertsteigerung und Wohnraumschaffung.

Ausstattung

Baujahr der Immobilie laut Voreigentümer: 1930

Baujahr der Heizungsanlage : 2024

Baujahr der Pufferspeicher : 2024 (beide)

Baujahr der Fenster : zwischen 2005 – 2024 (weitgehend)

Baujahr der Elektrik : 2016 – 2024 (weitgehend)

Baujahr der Leitungen (Sanitär) : 2016 – 2024 (teilweise)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse

Sonstiges

Da wir Eigentümer des Objekts sind und der Verkauf direkt über unsere Firma erfolgt, fällt für den Käufer keine Maklerprovision an. Der Erwerb erfolgt somit provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Q.A.A.C. Verwaltung GmbH

Silberburgstraße 126

70176 Stuttgart-West

Telefon: 0176 6307 2091

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister:

Registergericht: Stuttgart

Registernummer: HRB 799823

Haftungsausschluss: Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Empfänger bestimmt und enthält unter Umständen Informationen, die nach geltendem Recht vertraulich, gesetzlich geschützt oder von der Offenlegung ausgeschlossen sind. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger dieser E-Mail, oder dessen Vertreter sind, dann senden Sie bitte die E-Mail über die Antwort-Funktion zurück. Löschen Sie danach die Nachricht aus Ihrem System und vernichten Sie jegliche Kopie davon, die Sie möglicherweise erhalten haben.

Lage

Willkommen in Holzmaden – einer charmanten Gemeinde im Landkreis Esslingen mit hoher Wohnqualität und zunehmend attraktiver wirtschaftlicher Entwicklung. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer verkehrsgünstigen Lage im wirtschaftsstarke Großraum Stuttgart und profitiert gleichzeitig von der dynamischen Entwicklung der umliegenden Wirtschaftsregion.

Die Immobilie befindet sich in der Hauptstraße 2 in zentraler Lage von Holzmaden. Der Standort zeichnet sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre, eine gewachsene Infrastruktur sowie die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region aus. Holzmaden gewinnt zunehmend an Bedeutung, da sich zahlreiche Unternehmen im regionalen Umfeld erweitern und neue Standorte entwickeln. Die wirtschaftlich aufstrebende Lage sorgt für ein wachsendes Nachfragepotenzial und macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Gemeinde bietet damit eine hohe Alltagstauglichkeit und spricht unterschiedlichste Zielgruppen an – von Familien über Berufspendler bis hin zu langfristig orientierten Investoren.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Kirchheim unter Teck, Nürtingen und Stuttgart profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die regionalen Wirtschaftszentren. Gleichzeitig sorgen die umliegenden Naherholungsgebiete, die landschaftlich reizvolle Umgebung der Schwäbischen Alb sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für eine hohe Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die positive Entwicklung des Standorts. Die Region rund um Holzmaden verzeichnet eine kontinuierlich steigende wirtschaftliche Dynamik, wobei Unternehmen in der direkten Umgebung neue Standorte errichten und bestehende Gewerbeflächen ausbauen. Dadurch entstehen zusätzliche Arbeitsplätze und eine nachhaltige Stärkung des Wohn- und Immobilienmarktes. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und wirtschaftlichem Wachstum macht die Lage langfristig attraktiv und zukunftssicher.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	439,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Gewerbehaus Hauptstraße 2, Holzmaden



ETAGEN: 3

ÜBERSENDET VON Dat-Team GmbH

▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen der Dat-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungsstichtag (Orbstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbeln, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung der Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,0% der Vermessungsfläche betragen.

0 2 4 6 8m

1:200
Page 1/63

Exposé - Grundrisse

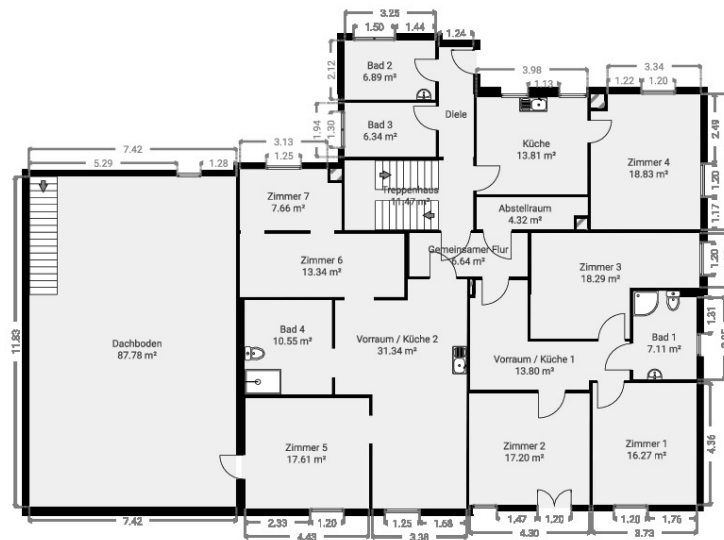
Gewerbehau Hauptstraße 2, Holzmaden



ETAGEN: 3

ÜBERSENDET VON Dat-Team GmbH

▼ Obergeschoss



Haftungsbeschränkungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen der Dat-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungsstichtag (Orbstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbeln, können sich ggf. Die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung der Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,0% der Vermessungsfläche betragen.

0 2 4 6 8m

1:200
Page 23/63

Exposé - Grundrisse

Gewerbehaus Hauptstraße 2, Holzmaden



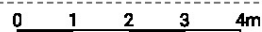
ETAGEN: 3

ÜBERSENDET VON Datt-Team GmbH

▼ Dachgeschoss



Haftungsbeschränkungen gehen gemäß den Vertragsbestimmungen der Datt-Team GmbH. Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstermin (Orbstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbeln, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung der Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss die Fläche zwingend als Nutz- oder Gewerbefläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,0% der Vermessungsfläche betragen.



1:100
Page 43/63