

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Tiefenbronn

### 5-Familienhaus mit Ausbaupotential zum Verkauf



Objekt-Nr. OM-468830

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **935.000 €**

75233 Tiefenbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1946	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	416,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	13,50	Garagen	2
Wohnfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Tiefenbronn, das von der Eigentümerfamilie direkt von privat angeboten wird.

Die Immobilie bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, modernisierten Wohnbereichen und weiterem Entwicklungspotenzial. Auf ca. 352,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Wohneinheiten. Ergänzt wird das Angebot durch Stellplätze, großzügige Außenflächen sowie eine große Dachterrasse und eine Terrasse im Erdgeschoss.

Die Hauptwohnung mit ca. 118,30 m<sup>2</sup> sowie die sanierte Dachgeschosswohnung mit ca. 55,86 m<sup>2</sup> sind derzeit noch nicht vermietet. Beide Einheiten werden vor bzw. im Zuge des Verkaufs neu vermietet, sodass der Käufer die Immobilie mit zwei frisch abgeschlossenen Mietverhältnissen übernimmt. Dadurch profitiert der Erwerber von einer sofortigen und planbaren Einnahmesituation, ohne sich selbst um die Erstvermietung kümmern zu müssen.

Die monatliche Kaltmiete der fünf Wohneinheiten beträgt insgesamt 4.510,00 €. Hinzu kommen 175,00 € monatliche Einnahmen aus den Stellplätzen. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von 4.685,00 € beziehungsweise eine Jahresnettokaltmiete von 56.220,00 €.

Bei einem Kaufpreis von 935.000,00 € ergibt sich ein Kaufpreisfaktor von ca. 16,63. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei rund 13,03 € pro m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung setzen.

Die Wohnungen weisen unterschiedliche Ausstattungs- und Modernisierungsstände auf. Besonders hervorzuheben sind die hochwertig gestaltete Hauptwohnung mit moderner Einbauküche, zwei Bädern und direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse sowie die frisch sanierte Dachgeschosswohnung mit moderner Wohnküche und Tageslichtbad. Weitere Einheiten bieten zusätzliches Potenzial für zukünftige Wert- und Mietsteigerungen.

Auch in die Gebäudetechnik wurde kontinuierlich investiert. Fenster und Haustüren wurden erneuert, die Elektrik größtenteils modernisiert, der Dachboden gedämmt und das Dach bereits im Jahr 2002 neu eingedeckt. Die Beheizung erfolgt über moderne Klimaanlage. Mit der Energieeffizienzklasse C präsentiert sich das Gebäude auch energetisch in einem guten Zustand.

Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine gepflegte Immobilie mit attraktiver Mietrendite, bereits gesicherten Einnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial erwerben möchten. Die Auswanderung der Eigentümer ermöglicht eine zeitnahe Übergabe nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben sind die beiden hochwertig ausgebauten Wohneinheiten, die vor Übergabe neu vermietet werden und somit eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger schaffen.

Die Hauptwohnung überzeugt mit einer modernen Einbauküche, zwei Badezimmern, hochwertigen Oberflächen sowie dem direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Die Dachgeschosswohnung wurde umfassend saniert und verfügt über eine moderne Wohnküche sowie ein helles Tageslichtbad.

Zu den bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem:

- \* Dach 2002 erneuert
- \* Fenster und Haustüren überwiegend erneuert
- \* Elektrik größtenteils modernisiert
- \* Fassadendämmung (ca. 12 cm)

- \* Energieeffizienzklasse C
- \* Beheizung/Kühlung über moderne Klimaanlage
- \* Warmwasserbereitung über separate Boiler
- \* Teilweise elektrische Rollläden
- \* Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze
- \* Großzügige Dachterrasse und Terrasse im Erdgeschoss
- \* Teilunterkellert

Die Immobilie vereint bereits modernisierte Wohnbereiche mit weiterem Entwicklungspotenzial. Einige Wohnungen bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Miet- und Wertsteigerungen zu realisieren. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Anleger mit Fokus auf sofortige Mieteinnahmen als auch für Investoren, die langfristig weiteres Potenzial ausschöpfen möchten.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Sämtliche Objektunterlagen, wie beispielsweise Energieausweis, Grundrisse, Flächenberechnungen sowie weitere relevante Dokumente, werden nach schriftlicher Anfrage und unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten des Interessenten zur Verfügung gestellt

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Tiefenbronn, einer beliebten Gemeinde im Enzkreis zwischen Pforzheim, Leonberg und Stuttgart. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Regionen macht Tiefenbronn zu einem gefragten Wohnstandort – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Banken, Apotheken sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten die umliegenden Städte Pforzheim, Heimsheim, Weil der Stadt und Leonberg.

Für Familien überzeugt Tiefenbronn mit einem sehr guten Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie die Lucas-Moser-Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden und in Pforzheim schnell erreichbar und werden durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Physiotherapiepraxen sowie eine Apotheke befinden sich in Tiefenbronn. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Fachärzte und Kliniken im nur wenige Fahrminuten entfernten Pforzheim.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Anschlussstelle Heimsheim erreichen Sie die Autobahn A8 in wenigen Minuten. Dadurch sind Pforzheim in etwa 15 Minuten, Leonberg in rund 20 Minuten und Stuttgart in ca. 30 bis 35 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden Tiefenbronn regelmäßig mit den umliegenden Städten und Gemeinden sowie den dortigen Bahnhöfen.

Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet Tiefenbronn einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die unmittelbare Nähe zum Nordschwarzwald, zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen den Ort besonders attraktiv und sorgen für eine konstant hohe Wohnqualität.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, starker wirtschaftlicher Anbindung und hoher Lebensqualität macht Tiefenbronn zu einem nachhaltig attraktiven

Standort mit hervorragenden Vermietungsperspektiven und langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

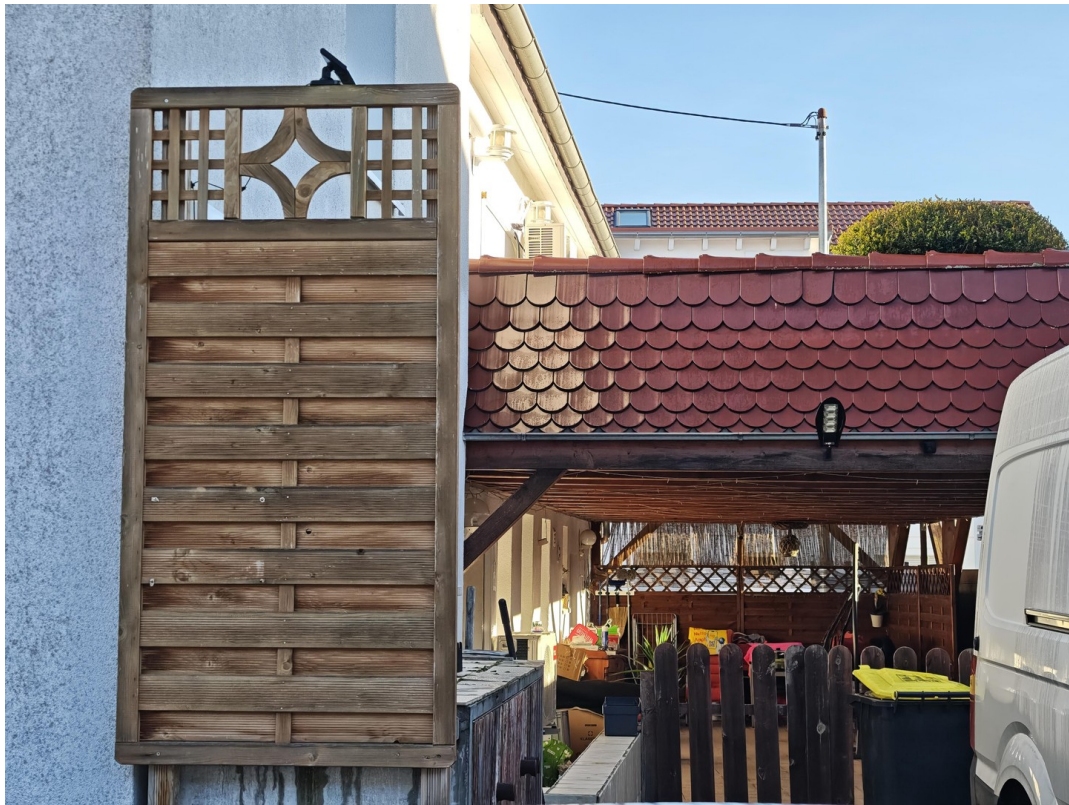


## Exposé - Galerie



Hausansicht West

# Exposé - Galerie



Eingang Terrasse



Garage/Partyraum

# Exposé - Galerie



Küche im Partyraum



WC im Partyraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 1



Bad WE 1

# Exposé - Galerie



Flur WE 1



Zimmer WE 1

# Exposé - Galerie



Zimmer WE 1



Flur WE 1

# Exposé - Galerie



Gästebad WE 1



Badewanne WE 1

# Exposé - Galerie



Küche WE 1



Küche WE 1

# Exposé - Galerie



Zimmer WE 1



Wohnzimmer WE 4

# Exposé - Galerie



Zimmer WE4



Esszimmer WE 5

# Exposé - Galerie



Zimmer WE 5



Garage

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche WE2



Zimmer WE2

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Küche WE 3

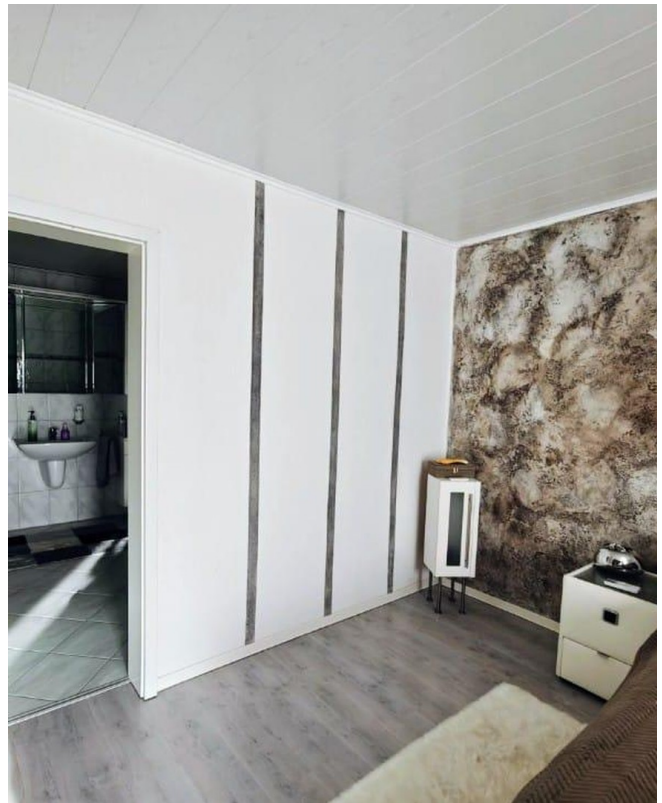
# Exposé - Galerie



Zimmer WE3



Wohnzimmer WE 2



Schlafzimmer WE 1

# Exposé - Galerie



Zimmer WE 1



Bad WE 5

# Exposé - Galerie



Küche WE1



Bad WE 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE 2



Flur WE 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE 1



Wohnzimmer WE 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 1



Schlafzimmer WE 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 1



Badezimmer WE 4

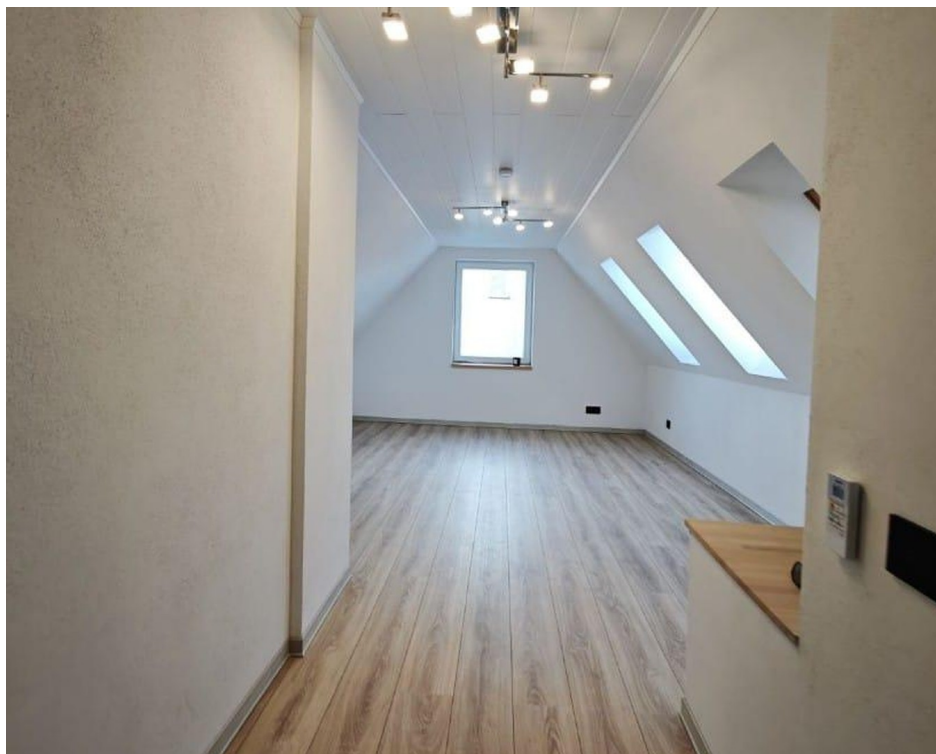


Partyraum mit Zugang zur Terra

# Exposé - Galerie



Flur WE 4



Wohnzimmer WE 5