

Exposé

Wohnanlage in Bad Mergentheim

Studentenwohnanlage - vollvermietet & mit Ausbaupotential (genehmigt)



Objekt-Nr. **OM-471840**

Wohnanlage

Verkauf: **1.990.000 €**

97980 Bad Mergentheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Gesamtfläche	1.773,00 m ²
Grundstücksfläche	1.610,00 m ²	Garagen	1
Etagen	5	Carports	1
Wohnfläche	1.102,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	162.660
Modernisierung Jahr	1989	Nettomiete Ist	152.340
Zustand	gepflegt	X-fache Mieteinn.	13,06
Gewerbefläche	133,00 m ²	Anzahl Einheiten	49

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zusammenfassung:

- Verkaufspreis: 1,99 Mio. €
- Vermietbare Wohnfläche: 1.102 m² => Verkaufspreis entspricht ca. 1.800 € / m² Wohnfläche
- Jahresnettokaltmiete (IST): 152.340 € p.a. => Verkaufspreis entspricht dem 13,1-fachen bzw. 7,7% Bruttoanfangsrendite
- Jahresnettokaltmiete (nach Mieterwechseln): ca. 162.660 € p.a. => Verkaufspreis entspricht dem 12,2-fachen bzw. 8,2% Bruttoanfangsrendite
- Ausbau- und Erweiterungspotential innerhalb des Gebäudes (7 Apartments) vorhanden und bereits baurechtlich genehmigt; Mietsteigerung auf über 195.000 € p.a. möglich
- Weiteres Ausbau- und Mietsteigerungspotential durch leerstehende ehemalige Praxisfläche sowie ehemaliges Schwimmbad im UG
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein etabliertes und beliebtes Studentenwohnheim in sehr zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bad Mergentheim. Die Immobilie liegt unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzend und nur ca. 500 Meter von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) entfernt. Auch der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe.

Das ehemalige Sanatorium wurde 1961 (Hauptgebäude) sowie 1970 bzw. 1989 (jeweils Anbau) errichtet, 1989 renoviert und 2011 schließlich zum Studentenwohnheim umgenutzt.

Die 49 Wohneinheiten im Objekt (alle mit eigenem Bad) sind derzeit vollständig vermietet und erzielen eine Jahresnettokaltmiete von 152.340 €. Durch Mieterwechsel in Verbindung mit Mieterhöhungen wird sich die Miete ab dem 01.10.2026 auf ca. 162.660 € erhöhen. Die Nebenkosten werden über eine Nebenkostenpauschale auf die Mieter umgelegt.

Durch den Ausbau bisher ungenutzter Flächen (u.a. Eingangshalle und ehemaliger Speisesaal) können innerhalb des Gebäudes 7 weitere Apartments geschaffen werden. Zudem können im bisherigen ungenutzten Gartenbereich weitere Stellplätze entstehen. Eine Baugenehmigung hierfür liegt bereits vor. Durch den Ausbau dieser Apartments und den Bau der Stellplätze kann die Jahresnettokaltmiete auf über 195.000 € gesteigert werden.

Perspektivisch bietet eine ehemalige Praxisfläche und ein ehemaliges Schwimmbad im UG weiteres Ausbau- und/oder Mietsteigerungspotential.

Ausstattung

- Großzügige Gemeinschaftsküche und Waschmaschinenraum (mit kostenpflichtigen Mietgeräten) im UG
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Aktuell 8 Stellplätze vorhanden, davon 1 überdacht
- Aufzug vorhanden, jedoch außer Betrieb

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Wohnlage in der Kurstadt Bad Mergentheim, unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum, das über sämtliche wichtige Nahversorgungsangebote (u.a. Einkaufszentrum, LIDL, ALDI, Norma, EDEKA) verfügt.

In fußläufiger Entfernung zum Objekt sind sowohl der Bahnhof als auch Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten unschwer zu erreichen. In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus das Residenzschloss mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sowie der schöne Kurpark.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

