

Exposé

Mehrfamilienhaus in Heilbronn

**4 Parteien Haus, 5% Rendite, Innenstadtlage, 2
Stellplätze, 1 Garage**



Objekt-Nr. **OM-290663**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **878.000 €**

Ansprechpartner:
Pfahl

Lammgasse 12
74072 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	171,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	284,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	384,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus

Es handelt sich um ein 4 Parteien Haus in der Innenstadt von Heilbronn. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit und darüber 3 3-Zimmerwohnungen. Im Keller befinden sich 2 Lagerräume für die Gewerbeeinheit sowie je einen Holzverschlag pro Wohnung. Als Gemeinschaftsfläche verfügt das Objekt über eine Waschküche im Keller und einen Kellerraum für alle Bewohner unter der Garage am Hinterhaus. Hinter dem Haus befinden sich 2 PKW Stellplätze sowie eine Garage mit Sektionaltor.

Die Jahreskaltmieteinnahmen belaufen sich auf 40.500 Euro.

EG

Im Erdgeschoss befand sich jahrelang eine modische Boutique. Aktuell ist die Fläche an einen Einzelhandelsbetrieb vermietet.

1. OG

Im Januar 2019 wurde die Wohnung renoviert. Dabei wurde der Boden in den Zimmern durch einen hochwertigen Indian Oak Vinylboden ausgetauscht. Der Durchgang zwischen den beiden großen Zimmern wurde verschlossen. Somit kann die Wohnung als 3-Zimmer Wohnung genutzt werden (2 größere Zimmer, ein kleineres Zimmer). In die Küche wurde eine neue hochwertige Küche mit weißen Frontschränken sowie einem Herd mit Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierteil, Geschirrspüler eingebaut.

2. OG

Die Wohnung verfügt über ein schönes Bad mit Badewanne.

Die Wohnung eignet sich gut für ein Paar, eine Familie mit 1 Kind oder für Singles mit Wunsch nach viel Platz.

3. OG

Im Juni 2020 wird das Bad der Wohnung komplett saniert. Die einzelnen Zimmer verfügen ebenfalls über einen Vinylboden in Holzoptik. In dieser Wohnung hat es Platz für alles was man zum Leben braucht:

3 Zimmer, 60qm, Morgen- und Abendsonne. Neu eingebaute Einbauküche mit Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Essbereich

1 Badezimmer

Großes Wohnzimmer

Großes Schlafzimmer,

1 Zimmer für Kind oder zum Arbeiten oder für ein Hobby

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das 4 Parteien Mehrfamilienhaus befindet sich zentrumsnah direkt in der Innenstadt von Heilbronn. Die Lammgasse ist die Parallelstraße der Fußgängerzone. Der Bildungscampus, Schulen, Kindergärten, die Food-Meile (Neckarstraße), Rathaus, BUGA, Bahnhofsvorstadt sind

fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Bus und S-Bahn sind zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

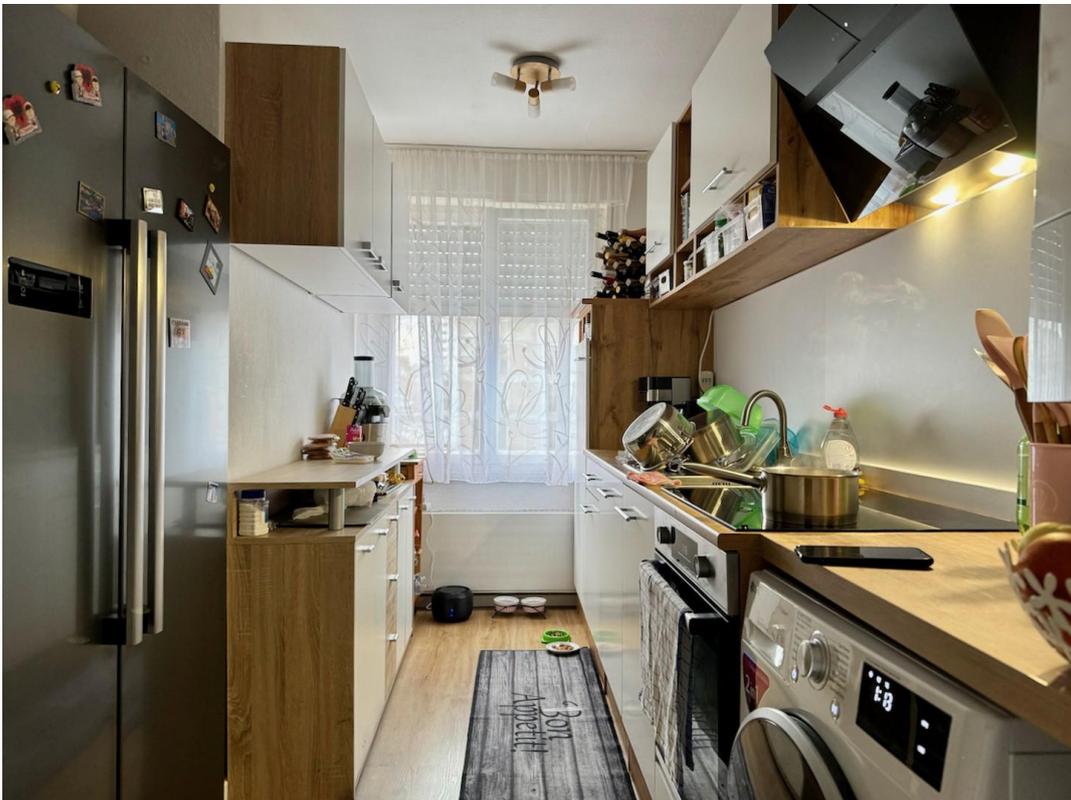


Vorderansicht

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Küche 2. OG

Exposé - Galerie



Balkon 2. OG



Kinderzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG

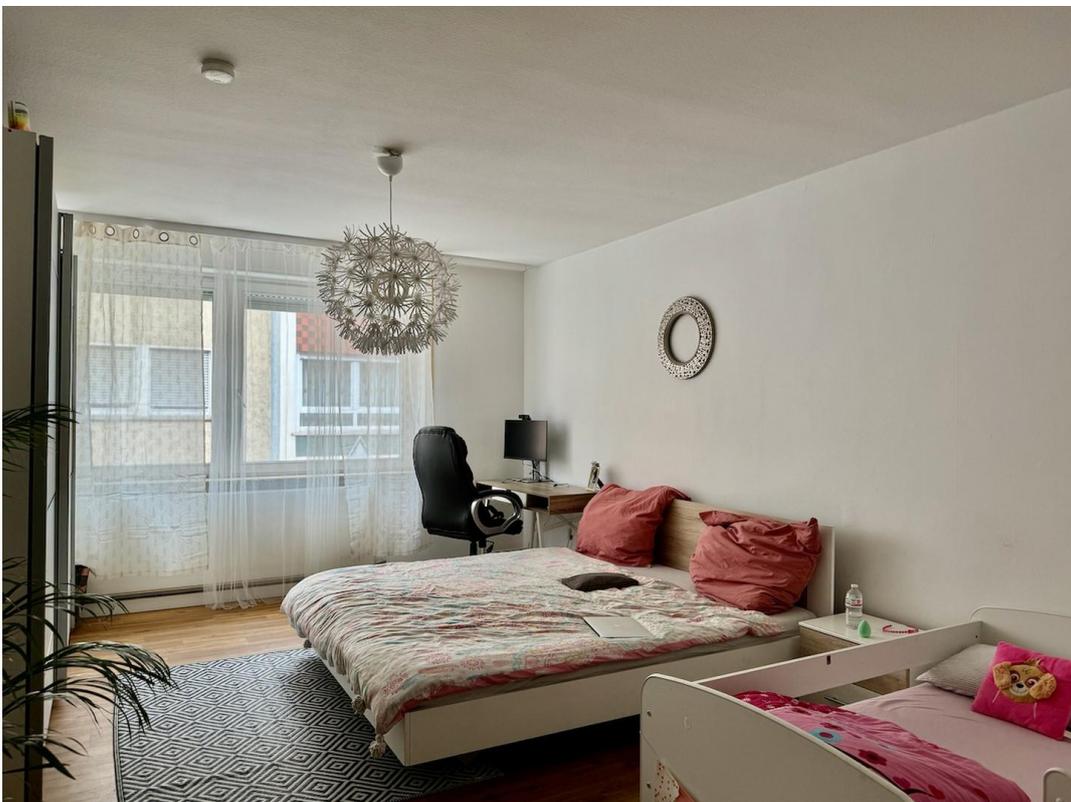


Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1. OG



Balkon 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG

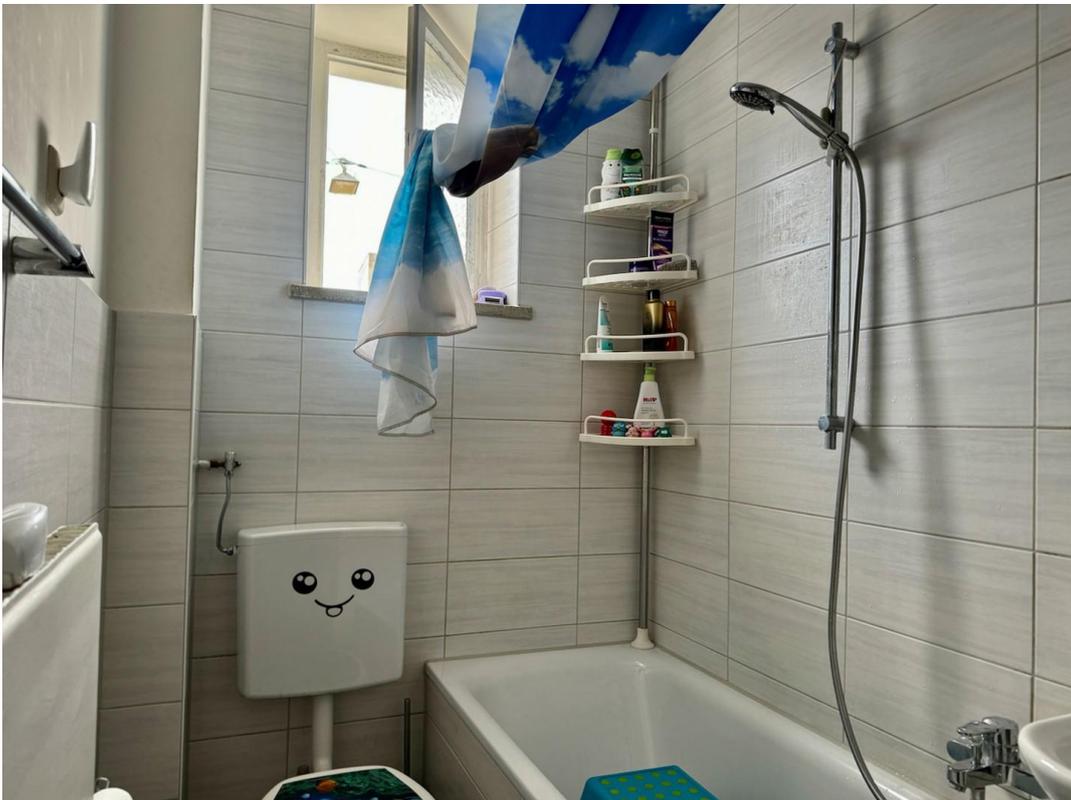


Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3. OG



Zimmer 3. OG

Exposé - Galerie



Küche 3. OG



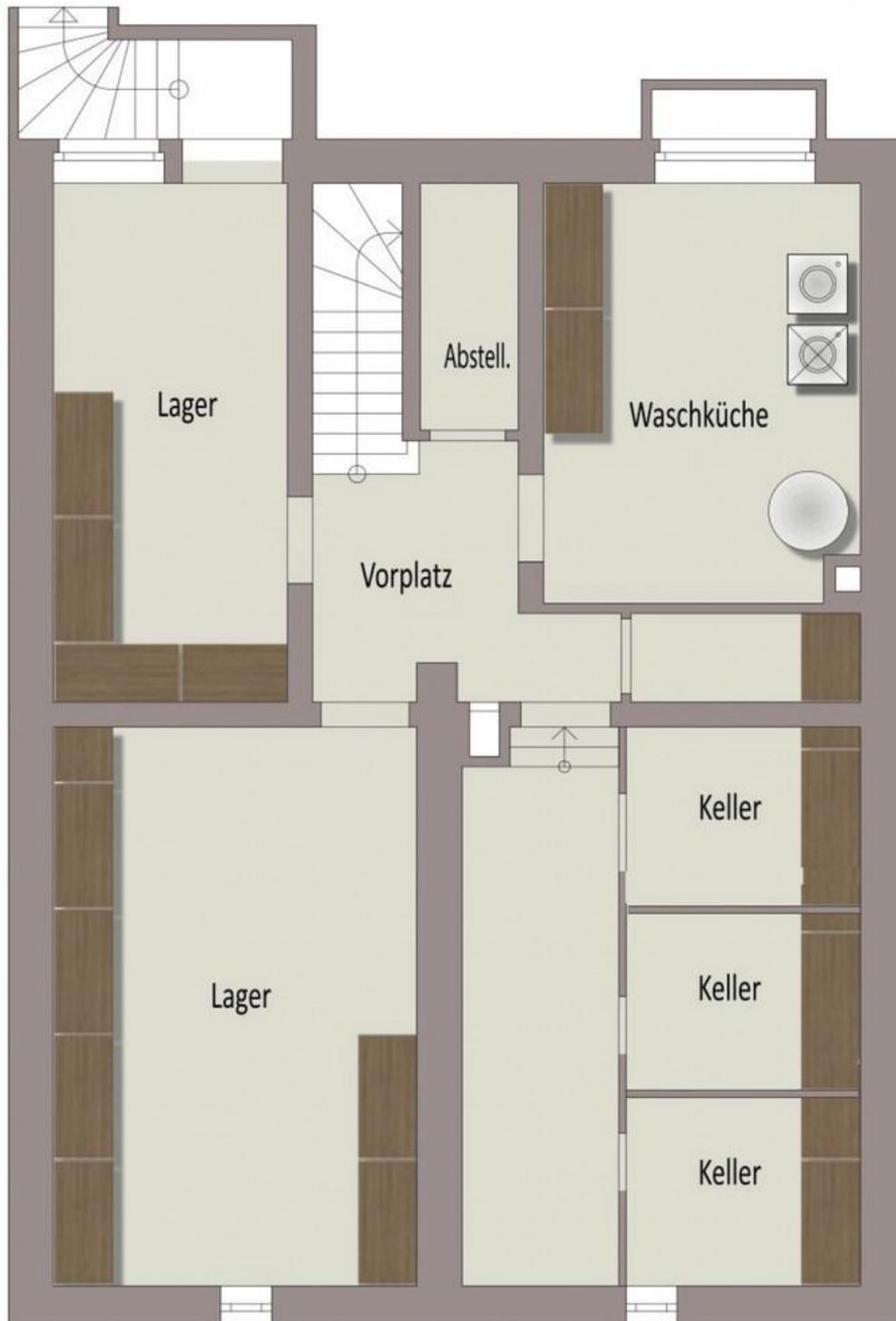
EG Gewerbeeinheit

Exposé - Galerie



EG Gewerbeinheit

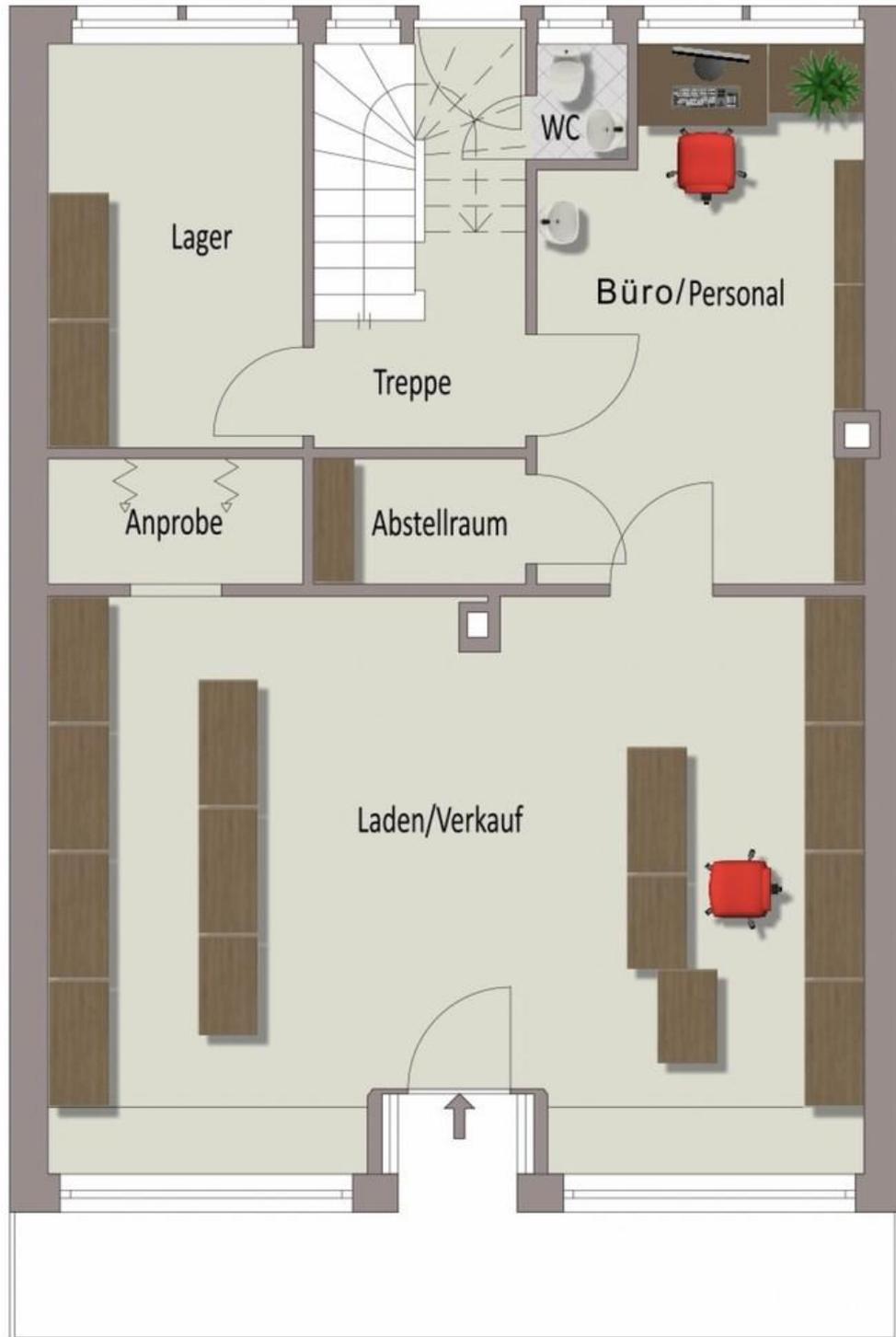
Exposé - Grundrisse



Untergeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss EG

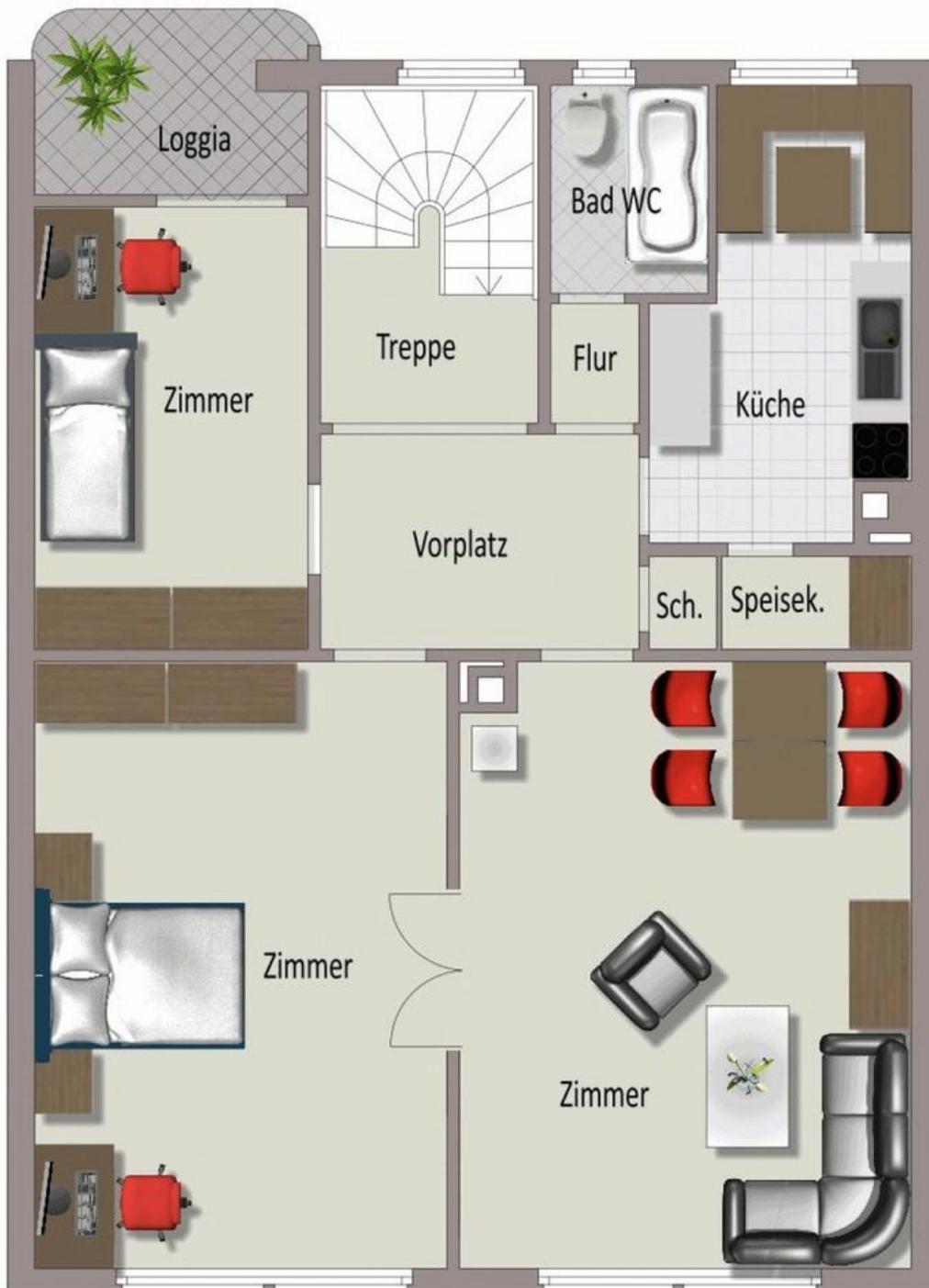
Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss 2.OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss 3.OG