Objektnummer FALC-KaSp-69772

Investment für die Zukunft! 6 Apartments + 1 Gewerbe in Löwenstein - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	***850.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***3.885,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Ir***
	Exposé inkl. MwSt.

Wohnfläche	***335,8 m²***
Grundstücksfläche	***612,0 m²***
Gesamtfläche	***662,1 m²***
Anzahl Zimmer	***11,0***
Anzahl Stellplätze	***10,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Gewerbeeinheiten	***1,0***
Baujahr	***2008***
Zustand	***Modernisiert***
Letzte Modernisierung	***2018***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Sauna	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***29.09.2030***
Energiekennwert	***62,8 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***B***
Ausstelldatum	***30.09.2020***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Gewerbe***

Objektbeschreibung

Lage

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit sechs modernen Apartments und einer etablierten Massagepraxis im Untergeschoss befindet sich in begehrter Höhenlage von Löwenstein, einem staatlich anerkannten Erholungsort im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg.

Löwenstein liegt malerisch am Rande des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten reizvoller Landschaft. Die beliebte Löwensteiner Platte, Wander- und Radwege sowie nahegelegene Seen (u.a. der Breitenauer See) ziehen sowohl Erholungssuchende als auch sportlich Aktive an – ein klarer Standortvorteil für die Vermietung an Feriengäste oder Langzeitmieter.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet: Die Bundesstraße B39 verbindet Löwenstein schnell mit Heilbronn (ca. 20 Minuten Fahrzeit) sowie Öhringen und Backnang. Die Autobahn A81 ist in ca. 15 Minuten erreichbar, wodurch auch die Städte Stuttgart und Ludwigsburg bequem angebunden sind. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.

Im Ort befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermarkt, Bäckerei, Bank sowie Ärzte und Gastronomiebetriebe sind vorhanden. Familien profitieren von Kindergärten und einer Grundschule vor Ort.

Der Landkreis Heilbronn zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Baden-Württemberg. Die Nähe zu renommierten Unternehmen und Industriezentren sorgt für einen konstanten Zuzug und eine solide Mietnachfrage – sowohl im Wohn- als auch im Gesundheitsbereich.

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in Kurort-Lage: Mehrfamilienhaus mit Wellnessbereich und Aussichtsturm in Löwenstein

Dieses im Jahr 2008 erbaute, moderne Mehrfamilienhaus in Löwenstein präsentiert Herr Andreas Franzke als attraktive Investitionsmöglichkeit mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 335 m² verteilen sich sechs Wohneinheiten mit 1 bis 3 Zimmern – davon befinden sich fünf barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss und eine weitere Wohnung im Obergeschoss.

Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, hochwertigen Fliesen- oder Parkettböden sowie dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Badezimmer und eine kleine Küchenzeile. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss für jede Wohnung ein

zugehöriger Kellerabteil. Im Erdgeschoss stehen zusätzlich Gemeinschaftsräume, eine Gemeinschaftsküche und separate Toilettenanlagen zur Verfügung – ideal für betreutes Wohnen oder alternative Wohnkonzepte.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse im Obergeschoss, die gemeinschaftlich genutzt wird. Hier befindet sich auch ein ca. 16 m² großes Gartenhaus mit Stromanschluss.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist der Aussichtsturm, der sich über zwei zusätzliche Stockwerke erstreckt und als Ruhe- oder Erlebnisraum genutzt werden kann – ein echtes architektonisches Schmuckstück.

Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich diese großzügige Gewerbeeinheit mit zwei separaten Eingängen, die derzeit als hochwertiger Wellnessbereich ausgebaut ist. Auf ca. 219 m² Fläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Wellnessbereich umfasst drei Saunen, eine stilvoll gestaltete Badeoase mit dunkler Ausstattung und moderner Badewanne mit integrierter Musikfunktion sowie eine atmosphärische Salzgrotte. Zusätzlich stehen mehrere WCs, eine Kühlkammer und vier weitere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Behandlungszimmer, Büros oder Ruheräume eignen. Dank der Lage im staatlich anerkannten Kurort Löwenstein bietet sich hier hervorragendes Vermietungspotenzial für Gesundheits- und Wellnessanbieter.

Zur Immobilie gehören 10 Außenstellplätze. Überwachungskameras sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Eine Solarthermieanlage mit vier Paneelen unterstützt die Warmwasseraufbereitung umweltfreundlich.

Dieses gepflegte Objekt vereint attraktive Wohn- und Gewerbeflächen, barrierefreie Ausstattung und einzigartige Extras wie den Aussichtsturm und die Wellnesslandschaft. Dank der begehrten Lage ist es sowohl für institutionelle Anleger als auch für private Investoren eine zukunftssichere und rentable Kapitalanlage.

Ausstattung

Diese Immobilie bietet ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl den Anforderungen an komfortables Wohnen als auch an gewerbliche Nutzung im Gesundheits- und Wellnessbereich gerecht wird – ein attraktives Gesamtpaket für Investoren mit Weitblick.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein heller Windfang die Besucher und Bewohner. Direkt zur linken Seite befindet sich die erste 1,5-Zimmer-Wohnung, ideal geschnitten und gut erreichbar. Geradeaus führt der Weg in den großzügigen Gemeinschaftsbereich des Erdgeschosses, der aus einer voll ausgestatteten Gemeinschaftsküche und einem ca. 66 m² großen Aufenthaltsraum besteht.

Gegenüber der Küche liegt die zweite Wohnung mit zwei gut belichteten Zimmern. Weiter den Aufenthaltsraum entlang schließen sich zwei gemeinschaftlich genutzte Toilettenanlagen an, gefolgt von der dritten Wohnung, ebenfalls mit 1,5 Zimmern und eigenem separaten WC. Im Anschluss finden sich ein Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen.

Angrenzend befindet sich aktuell eine stilvoll eingerichtete Salzgrotte, die bei Bedarf ohne großen Aufwand in eine weitere Wohnung umgewandelt werden kann – ein attraktives Ausbaupotenzial für Investoren.

Am Ende des Flurs liegt die großzügigste Einheit auf dieser Etage: eine ca. 70 m² große 2-Zimmer-Wohnung, ideal geeignet für Paare oder betreutes Wohnen. Alle Räume im Erdgeschoss verfügen über große Fensterflächen, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung und sind barrierefrei gestaltet – optimal für seniorengerechtes oder inklusives Wohnen. Auch ließen sich die Wohnungen ideal als Ferienwohnungen vermieten.

Über eine Treppe im Aufenthaltsbereich gelangt man in das Obergeschoss, das mit einer großzügigen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche überzeugt. Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Dachterrasse mit einem herrlichen Blick über die umliegende Landschaft. Sie lädt die Bewohner zum Entspannen, Sonnen oder gemeinsamen Beisammensein ein. Auf der Terrasse befindet sich zudem ein kleines Gartenhaus mit ca. 16 m² Nutzfläche, ausgestattet mit Stromanschluss – Nutzungsmöglichkeiten sind hier vielseitig.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der zwei Etagen hohe Aussichtsturm, der über die Treppe erreichbar ist. Er bietet weiteren Aufenthalts- oder Rückzugsbereich mit Panoramablick – eine echte Besonderheit mit Alleinstellungsmerkmal.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem beeindruckenden Wellness- und

Gesundheitsangebot. Die Gewerbeeinheit mit ca. 219 m² kann sowohl über den Aufenthaltsraum im Erdgeschoss als auch über zwei separate Außenzugänge betreten werden. Hier befinden sich:

- Drei hochwertige Saunen
- Eine modern beleuchtete Salzgrotte
- Ein Wellnessbad mit Wanne inklusive Musikfunktion
- Eine Kühlkammer
- Mehrere Dusch- und WC-Bereiche
- Drei weitere Räume, flexibel nutzbar als Massage-, Therapie- oder Büroräume
- Ein großzügiger Aufenthaltsbereich, der als Ruhezone dient

Die 10 Außenstellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner, Gäste oder Kunden der Gewerbeeinheit.

Dieses Objekt vereint Wohnkomfort mit barrierefreien Konzepten, Gemeinschaftsflächen mit Atmosphäre und eine vollständig ausgestattete Wellnesslandschaft in einem Kurort – ideale Voraussetzungen für Konzepte wie betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Leben, gesundheitsorientierte Vermietung oder klassische Wohnungsvermietung mit zusätzlichem gewerblichem Cashflow. Die Kombination aus vielfältiger Nutzung und besonderen Ausstattungsmerkmalen macht diese Immobilie zu einer zukunftssicheren Investition mit attraktiven Ertragschancen.

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentu?mers, der Text wurde teilweise mit Unterstu?tzung ku?nstlicher Intelligenz bearbeitet und u?berpru?ft. Fu?r die Richtigkeit oder Vollsta?ndigkeit u?bernehmen wir keine Gewa?hr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch vera?ndern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Ka?ufer mit uns eine eigensta?ndige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erkla?rt, einen Teil der vom Verka?ufer zugesagten Provision zu u?bernehmen. Dieser Anteil betra?gt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fa?llig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und u?berzeugen Sie sich selbst! Terminvorschla?ge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine fu?r Besichtigungen mit gro?ßter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Versta?ndnis dafu?r, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden ko?nnen. Um fair und gerecht gegenu?ber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumga?nglich. Wir freuen uns u?ber Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollsta?ndige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Bu?ro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

Sie denken selbst u?ber die Vera?ußerung Ihrer Immobilie nach oder mo?chten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

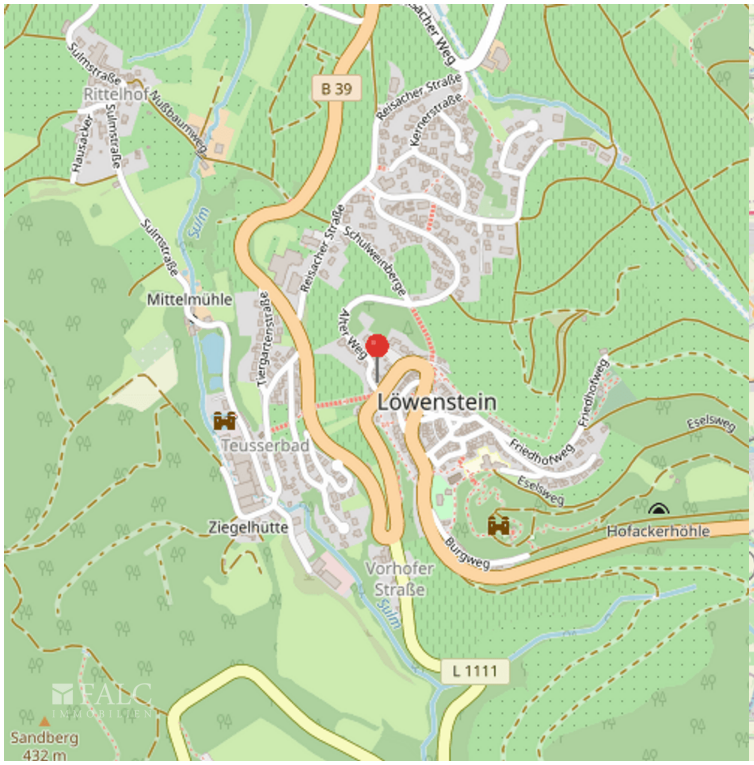
FALC
IMMOBILIEN

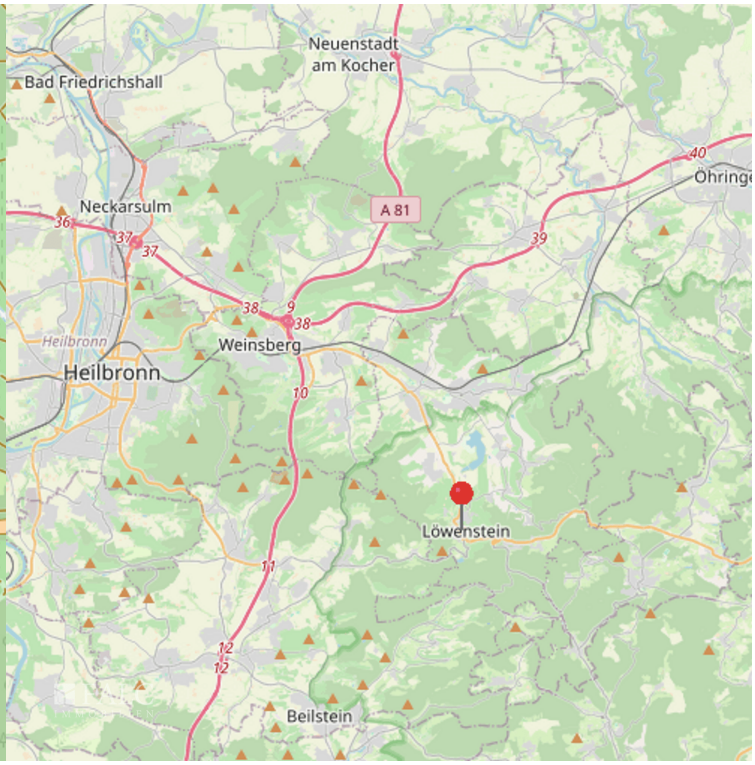
FALC

FALC
IMMOBILIEN

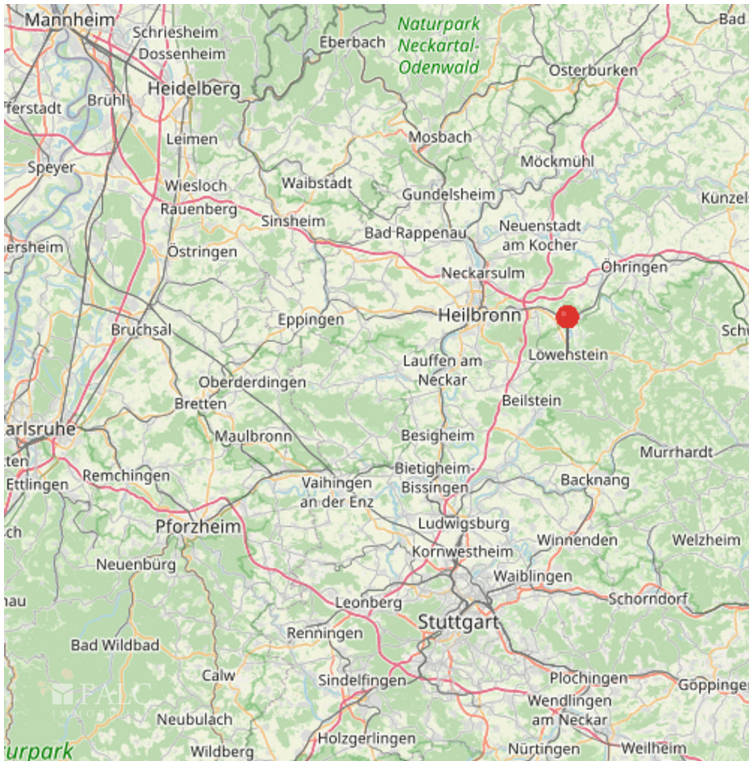
FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

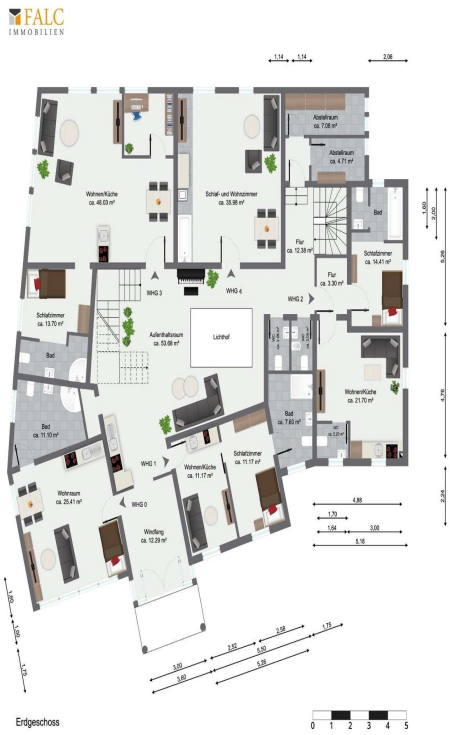




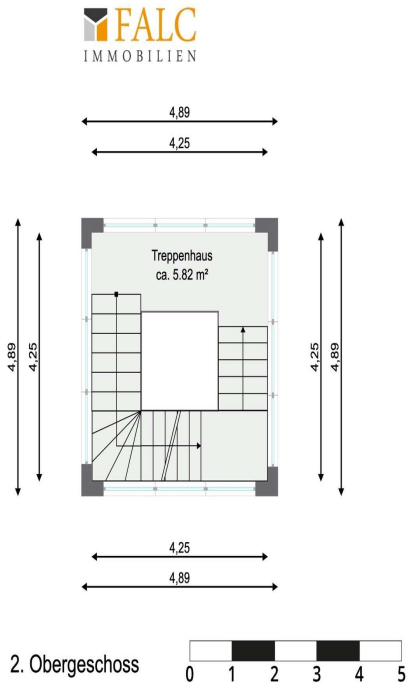
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

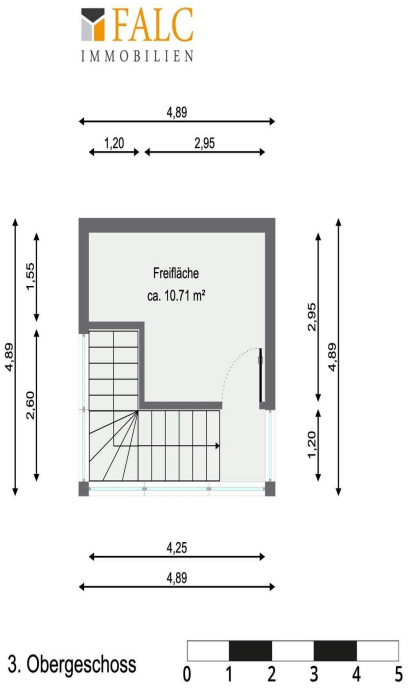

Mannheim
Schriesheim
Dossenheim
Eberbach
Naturpark
Neckartal-
Odenwald
Bad
Heidelberg
Brühl
Osterburken
Leimen
Mosbach
Speyer
Möckmühl
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Rauenberg
Sinsheim
Bad Rappenau
Neuenstadt
am Kocher
Östringen
Neckarsulm
Öhringen
Eppingen
Heilbronn
Bruchsal
Löwenstein
Lauffen am
Neckar
Oberderdingen
Bretten
Beilstein
Maulbronn
Besigheim
Murrhardt
Remchingen
Bietigheim-
Bissingen
Backnang
Vaihingen
an der Enz
Pforzheim
Ludwigsburg
Winnenden
Welzheim
Neuenburg
Kornwestheim
Waiblingen
Leonberg
Schorndorf
Stuttgart
Renningen
Bad Wildbad
Calw
Sindelfingen
Plochingen
Göppingen
Wendlingen
am Neckar
Neubulach
Holzgerlingen
Nürtingen
Weilheim
Wildberg

FALC
IMMOBILIEN
Lichthof
Untergeschoss


FALC
IMMOBILIEN
Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN
1. Obergeschoss


FALC
IMMOBILIEN
4,89
4,25
Treppenhaus
ca. 5.82 m²
4,89
4,25
4,25
4,89
4,25
4,89
2. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
4,89
1,20
2,95
Freifläche
ca. 10.71 m²
4,89
1,55
2,60
2,95
4,89
1,20
4,25
4,89
3. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net