WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-PRi-70613

Mehrheit in der WEG - 4 denkmalgeschützte Einheiten in Neuenbürg-Rotenbach

Eckdaten

Kaufpreis	***528.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.517,98 €***
Jahresnettomiete	***26.160,00 €***
Faktor	***20,2***

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

Online ansehen

Wohnfläche	*347,8 m²*
Gesamtfläche	*347,8 m²*
Anzahl Zimmer	*14,0*
Anzahl Schlafzimmer	*10,0*
Anzahl Badezimmer	*4,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Baujahr	*1912*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Kamin	
Heizungsart	*Etage*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	*Gas*
Geltende EnEV	*Nicht nötigt*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und charmanten Wohngegend in Neuenbürg, die sowohl Naturliebhaber als auch Familien anspricht.

Mit dem Fahrrad oder dem E-Bike sind die umliegenden Ortschaften und Ortsteile und das Freibad Neuenbürg unkompliziert erreichbar.

Der Standort bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der in etwa zehn Gehminuten erreichbar ist, und ermöglicht so eine unkomplizierte Fortbewegung in der Region. Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Linie S6 erschließt die Strecke Pforzheim - Bad Wildbad ohne auf ein Auto angewiesen zu sein.

Mit der Autobahn etwa 20 Autominuten entfernt und dem nächstgelegenen internationalen Flughafen in rund einer Stunde, ist die Anbindung auch für Pendler und Vielreisende gut geeignet.

Neuenbürg bietet eine geringe Bevölkerungsdichte, was ein ruhiges Wohnerlebnis unterstützt. Das durchschnittliche Alter der Anwohner liegt bei 37 Jahren, was auf eine junge und dynamische Gemeinschaft hinweist. Der Wohnraum ist großzügig bemessen, mit einem Durchschnitt von 46 Quadratmetern pro Kopf.

Zusätzlich profitieren Bewohner von der Nähe zu sportlichen Freizeitmöglichkeiten und einer ansprechenden Landschaft, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern eignet. Trotz der bescheidenen kulturellen Angebote gibt es durch die Nähe zu größeren Städten viele weitere Optionen.

Dieser Standort vereint die Vorzüge ländlicher Gelassenheit mit der Annehmlichkeit städtischer Erreichbarkeit, was ihn zu einer attraktiven Wahl für Immobilieninteressenten macht, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts (1912) besteht aus insgesamt sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Etagen. Pro Etage befinden sich jeweils zwei Wohnungen.

Zum Verkauf steht ein kompaktes Wohnungspaket aus vier Einheiten in einer WEG aus sechs Einheiten mit jeweils separaten Grundbüchern.
Durch das Stellen einer Anfrage erhalten sie einen zentralen Zugriff auf das Projekt mit den Verlinkungen zu den einzelnen Wohnungen und Dokumenten.

Die Größen der Wohnungen stellen sich wie folgt dar:

EG links - Wohnung 1 ca. 80,23m² 6,50€/m² vermietet

OG links - Wohnung 3 ca. 80,23m² 5,75€/m² vermietet

DG links - Wohnung 5 ca. 94,44m² 6,38€/m² vermietet

DG rechts - Wohnung 6 ca. 92,93m² 6,40€/m² frei

Die aktuellen Gesamtmieteinnahmen betragen 2.180 € monatlich, mit weiterem Potenzial bei zukünftigen Mieterwechseln oder Modernisierungen.
Besonderheiten & Vorteile für Kapitalanleger:

- Denkmalgeschützt – attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Solides Mieteinkommen mit stabilem Vermietungsstand

- Kompaktes Investment mit nur einem Eigentümer für vier Einheiten

- Ruhige Wohnlage im Grünen – beliebt bei naturverbundenen Mietern

- Gute Anbindung durch nahegelegene S-Bahn-Linie (S6 Richtung Pforzheim und Bad Wildbad)

Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die ein solides, pflegeleichtes Investmentpaket mit Entwicklungspotenzial suchen – sei es zur langfristigen Bestandshaltung oder als Teil eines individuellen Vermietungs- oder Nutzungskonzepts. Die Kombination aus Lage, Denkmalschutz, Struktur des Hauses und der bereits bestehenden Mietbasis macht dieses Wohnungspaket zu einer attraktiven Investition mit steuerlichen Vorteilen.

Ausstattung

Ausstattung je Wohnung
- 2-3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- 1 Stellplatz
- Kellerraum

Bodenbeläge
- Fliesen und Laminatboden

Heizung
- Gas-Therme (pro Wohnung) für Warmwasser und Heizung
- Kaminofen

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Expose? wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Dies bedeutet das äußere Erscheinungsbild des Hauses muss gewahrt bleiben. Aufgrund der Denkmaleigenschaft stehen Ihnen besondere Eigenschaften zur steuerlichen Abschreibung zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner:
Philipp Ringwald
Mail: pforzheim@falcimmo.de
Tel.: +49 176 988 144 17

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Provisionsfrei
360°
* für den Käufer
FALC
IMMOBILIEN
EINFACH MEHR.

Provisionsfrei
360°
* für den Käufer
FALC
IMMOBILIEN
EINFACH MEHR.

Schömberg
Dobel
Calmbach
Höfen a.d. Enz
Straubenhardt
Dennach
Haltestelle S6
Engelsbrand
Waldrennach
Pforzheim
AB Pforzheim West
Birkenfeld
Neuenbürg
Freibad Neuenbürg
Haltestelle S6
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN