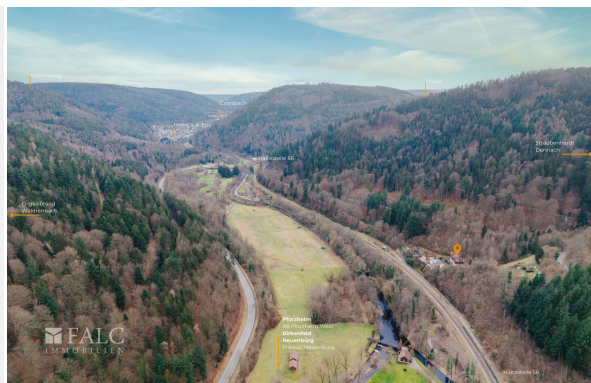




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-74344

## Wohnungspaket in MFH, Denkmalschutz - Neuenbürg

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>499.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.434,61 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>26.160,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>19,1</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>347,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>347,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1912</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## 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.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Die Größen der Wohnungen stellen sich wie folgt dar:*

*EG links - Wohnung 1 ca. 80,23m<sup>2</sup> 6,50€/m<sup>2</sup> vermietet*

*OG links - Wohnung 3 ca. 80,23m<sup>2</sup> 5,75€/m<sup>2</sup> vermietet*

*DG links - Wohnung 5 ca. 94,44m<sup>2</sup> 6,38€/m<sup>2</sup> vermietet*

*DG rechts - Wohnung 6 ca. 92,93m<sup>2</sup> 6,40€/m<sup>2</sup> frei*

*Die aktuellen Gesamtmieteinnahmen betragen 2.180 € monatlich, mit weiterem Potenzial bei zukünftigen Mieterwechseln oder Modernisierungen.*

*Besonderheiten & Vorteile für Kapitalanleger:*

- Denkmalsgeschützt – 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.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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 Exposé 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](mailto:pforzheim@falcimmo.de)**

**Tel.: +49 176 988 144 17**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

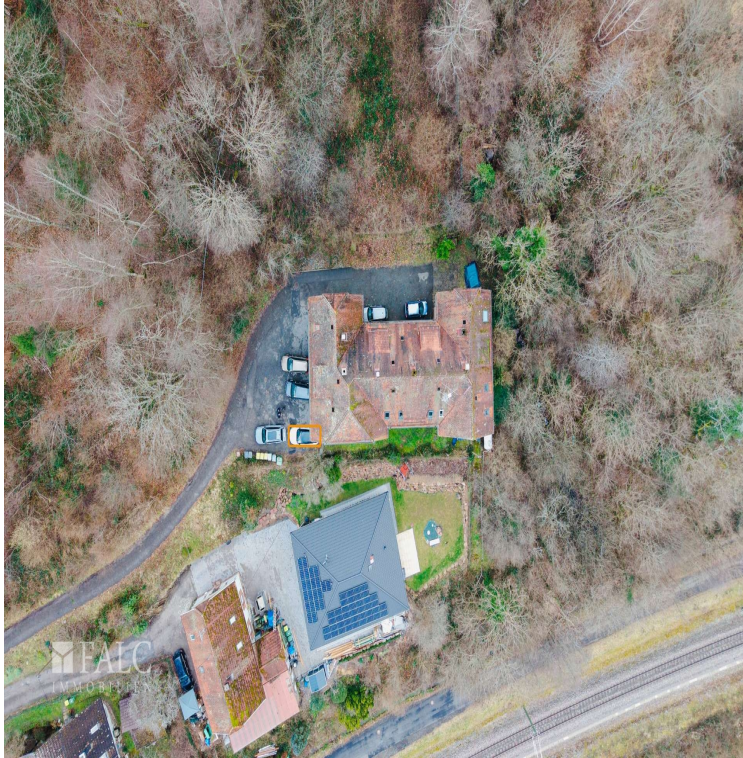
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

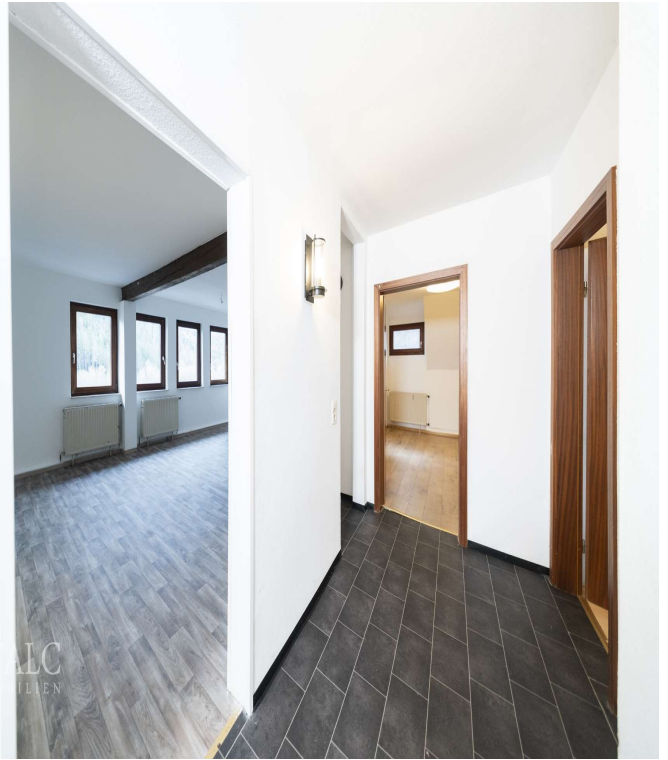
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)