

Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet



69168 Wiesloch

Zimmer: 19
Wohnfläche: ca. 483 m²
Kaufpreis: 920.000 EUR

Objekt-Nr.: 2440KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie: 10-FH
Grundstückgröße: ca. 960 m²
Etagenanzahl: 3
Badezimmer: 10
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1973
Qualität der Ausstattung: normal
Letzte Modernisierung/
Sanierung: 2020
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gasheizung
Energieverbrauchskennwert: 136 kWh/m²*a,
Effizienzklasse E, Ausweistyp: Verbrauch,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
1973
Anzahl Garage/Stellplatz: 9

Käuferprovision: 6% incl. MWSt

Objekt Nr. 2440KHBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet



69168 Wiesloch

Zimmer: 19
Wohnfläche: ca. 483 m²
Kaufpreis: 920.000 EUR

Objektbeschreibung:

10 Wohnungen:

EG:

4 ZKB 117m², Wintergarten
1 ZKB 26m²

1. OG:

3 ZKB 67m² Balkon
1 ZKB 37m²
1 ZKB 27m²

2. OG

3 ZKB 67m² Balkon
1 ZKB 37m²
1 ZKB 27m²

Dachgeschoß:

2 ZKB 42m²
2 ZKB 43m²

voll unterkellert

4 Garagen
9 Stellplätze

Erbbaurecht: Laufzeit bis 2074 (50 Jahre
Restlaufzeit
Jährlicher Erbbauzins: 4.804€ (angepaßt 2024)

Jährliche Kaltmiete: 54.732€

Gas-Zentralheizung

Ausstattung:

Das 10 - Familienhaus liegt im westlichen Teil der Stadt auf einem Erbbau-Grundstück der evangelischen Stiftung Pflege Schönau, der Vertrag läuft noch 50 Jahre

5 Wohnungen sind an ein gemeinnütziges Unternehmen in Wiesloch vermietet, so daß man einerseits einen zuverlässigen Anker-Mieter hat, der sich auch selbst um seine wohnungen kümmert, aber andererseits auch genügend Wohnungen zur flexiblen Vermietung, bis hin zu einer Eigenbedarfs-Kündigung
Der Erbbauzins wurde in 2024 gerade erhöht, so daß man jetzt für einige Jahre Ruhe hat - er beträgt jetzt 5€/m² im Jahr, also sehr niedrig, gerade 0,93% des aktuellen Bodenrichtwertes. Balkone und Garten gehen nach Westen, Sie haben also viel Sonne.
Direkt vorm Haus sind 9 Kfz-Stellplätze und 4 Garagen

Das Haus ist gut gepflegt und ist schon lange im Besitz des Eigentümers, der jetzt aus Altersgründen verkaufen möchte.

Lage:

Das 10 - Familienhaus liegt im westlichen Teil der Stadt, auf der Rückseite fließt der Leimbach entlang - Sie können also mit Ihrer Segelyacht anlegen. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 2 Gehminuten entfernt, der nächste Supermarkt ca. 400m
Die Große Kreisstadt Wiesloch liegt am Südrand des industriellen Ballungsraumes Rhein-Neckar/Metropolregion Rhein-Neckar, im Dreieck der Städte Mannheim-Heidelberg-Karlsruhe. Wiesloch hat mit seinen Stadtteilen Baiertal und Schatthausen ca. 26.000 Einwohner. Die Weinstadt ist in die reizvolle Umgebung der südlichen Bergstraße und des Kraichgauer Hügellandes eingebettet. Wiesloch hat ein Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule, eine Hauptschule und eine Grund- und Hauptschule. Ferner gibt es vier Grundschulen. Viele Lokale und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Bummeln in der schönen Fußgängerzone ein.



Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet



69168 Wiesloch

Zimmer: 19
Wohnfläche: ca. 483 m²
Kaufpreis: 920.000 EUR

Auch das schöne große Freibad und mehrere Fitnesscenter lassen das Herz von Sportlern und Kindern höher schlagen. SAP, Heidelberger Druckmaschinen (HDM) und MLP sind Arbeitgeber in der unmittelbaren Umgebung.

Wiesloch ist über die Autobahnen A 5 Frankfurt-Basel und A 6 Mannheim-Heilbronn sowie die Bundesstraßen B3 und B39 (alle je 5 min) sehr gut erreichbar, Sie können jeden Stau umfahren. Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen sind nur 20 Minuten, Karlsruhe eine halbe Stunde entfernt. Die Nähe zu Heidelberg und Walldorf sowie eine exzellente Infrastruktur sorgen für guten Wohnkomfort.

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC, die nach Stuttgart und Frankfurt fahren; die S-Bahn braucht 10 Min. bis Heidelberg.

www.wiesloch.de/

Sonstiges:

Nachteil: alle Wohnungen vermietet
Vorteil: gut gepflegt, niedriger Erbbauzins, gute Rendite, 50 Jahre Restlaufzeit
Käuferprovision: 6% incl. MWSt

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ - "2024" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" für 2015 - 2021, sowie von CAPITAL

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir gem. den neuen Verbraucherschutz-Richtlinien Ihnen eine Widerrufsbelehrung zuschicken müssen und erst nach Rücksendung eine Besichtigung durchführen können



Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet

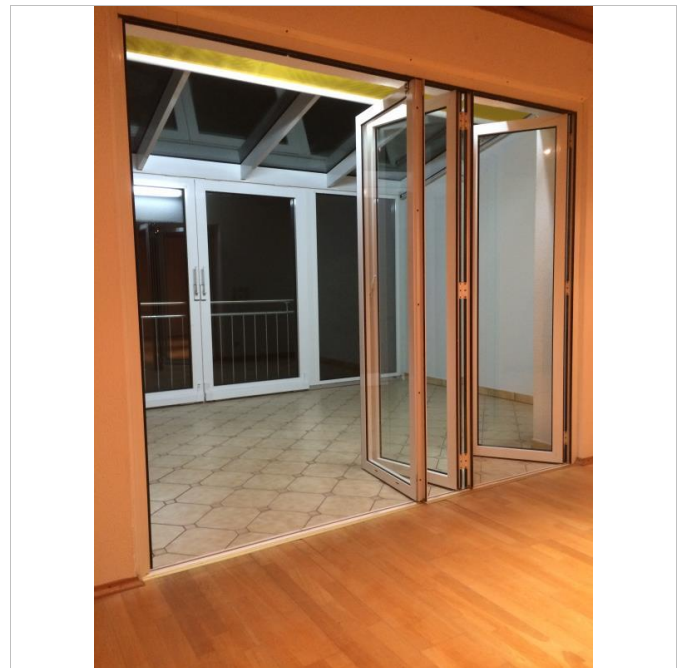


69168 Wiesloch

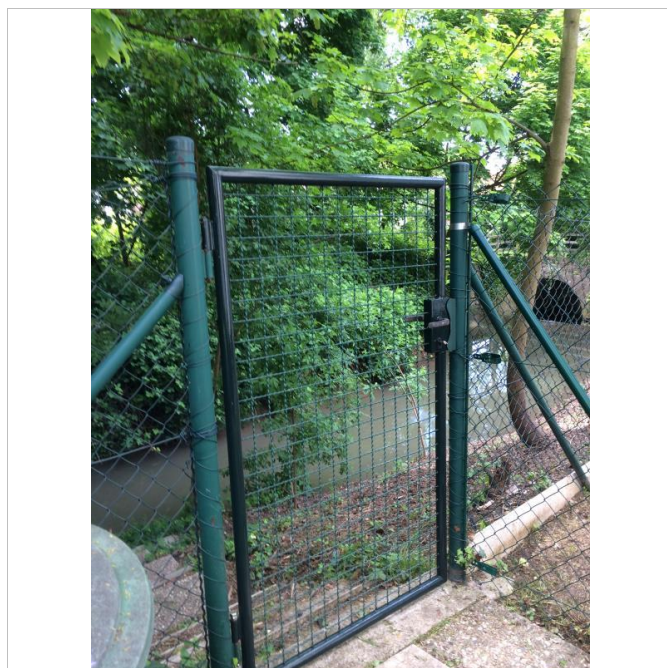
Zimmer: 19
Wohnfläche: ca. 483 m²
Kaufpreis: 920.000 EUR



Westseite



Wintergarten EG



Bach



Eingangsbereich

Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet



69168 Wiesloch

Zimmer: 19
Wohnfläche: ca. 483 m²
Kaufpreis: 920.000 EUR

Gartenbereich



Verantwortlich E.-W. Bruder



Garagen



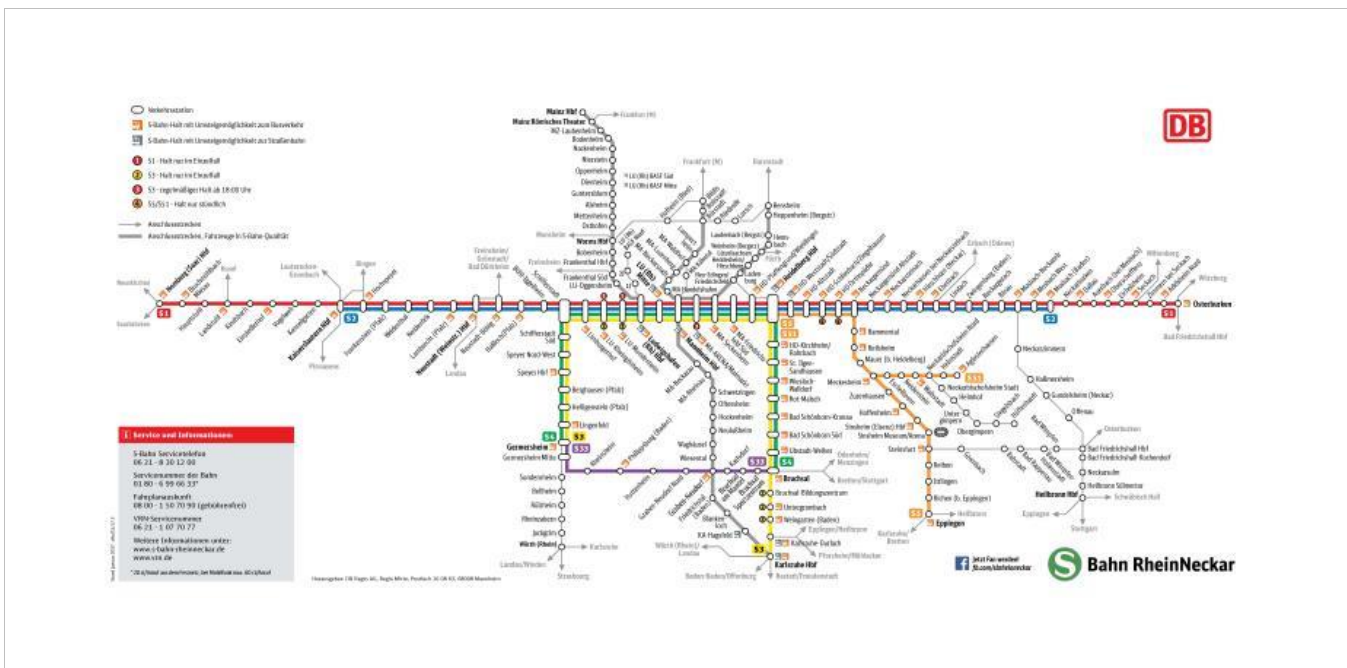
Wiesloch 10-FH am murmelnden Bach, gut vermietet



69168 Wiesloch

Zimmer: 19
 Wohnfläche: ca. 483 m²
 Kaufpreis: 920.000 EUR

Bach



S-Bahn-Plan DB