

Neckarsulm

Sichere Kapitalanlage – Wohnung in betreuter Pflegeeinrichtung

Número de propiedad: 26188068



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

De un vistazo

Número de propiedad	26188068
Superficie habitable	ca. 88 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	325.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.05.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	94.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



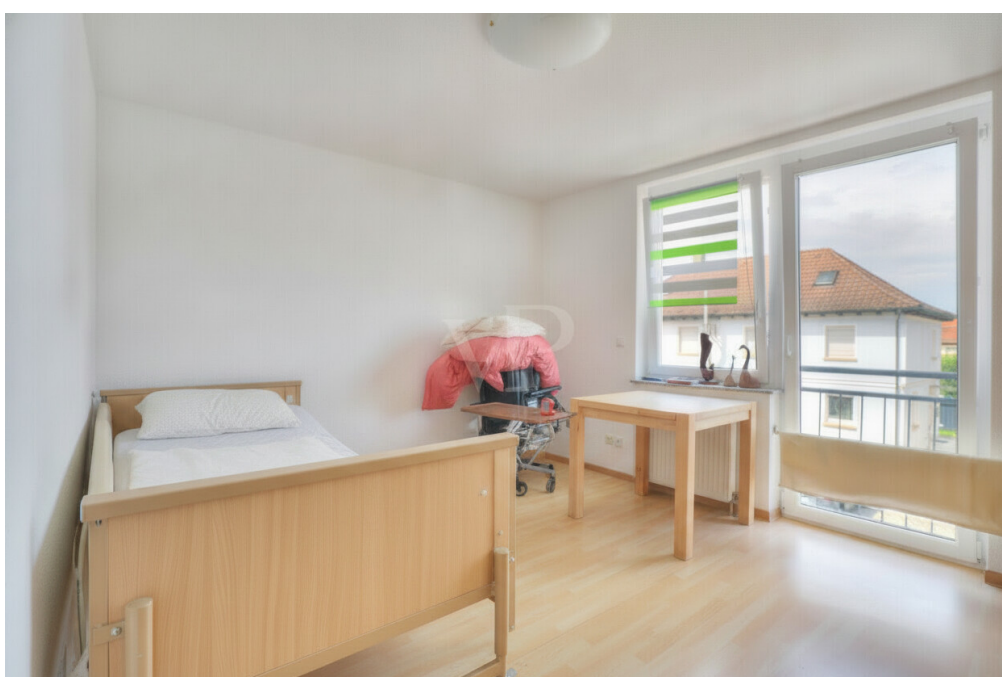
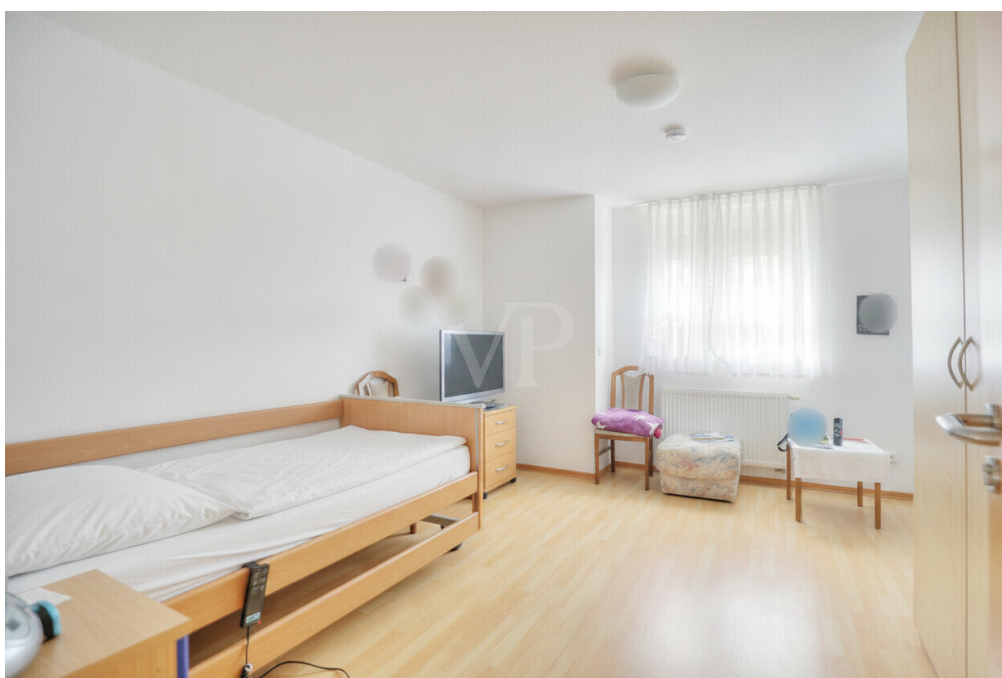
Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



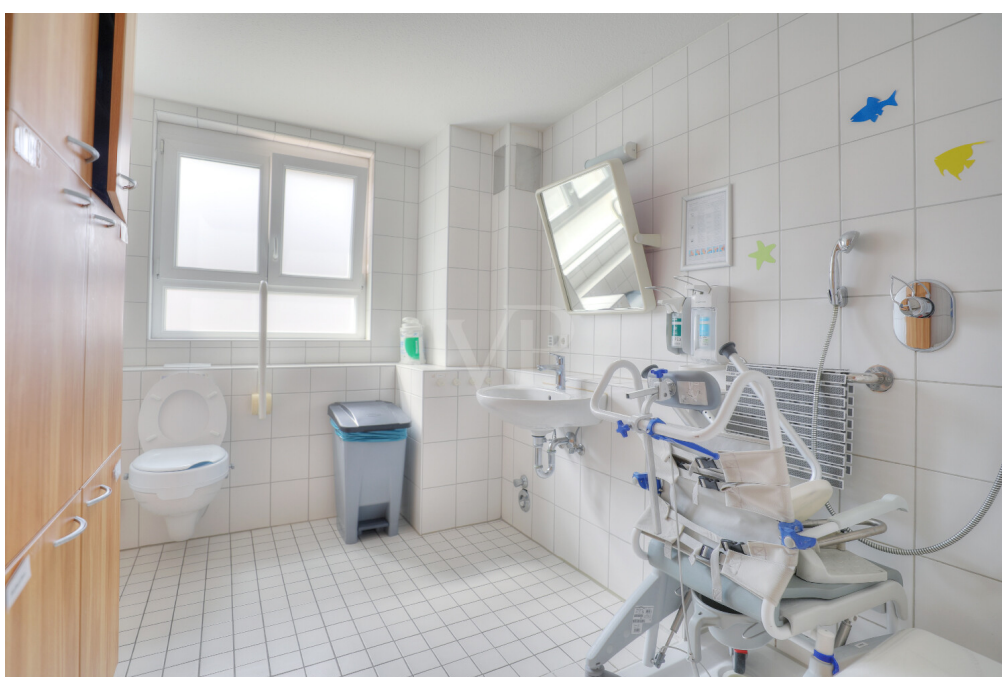
Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



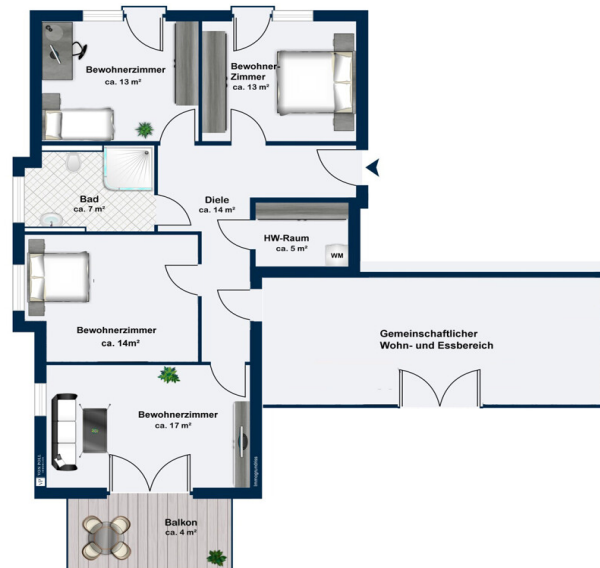
Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La propiedad



Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Una primera impresión

Pflegeapartment im Obergeschoss – langfristig verpachtet

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2005, die sich im Obergeschoss eines gepflegten Wohnobjekts befindet und bereits langfristig im Rahmen eines betreuten Wohnkonzepts verpachtet ist. Die Wohnung ist Teil des bewährten Konzepts „Betreut Miteinander Leben“ und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine sichere und planbare Investition dar. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis zum 30.04.2031 und garantiert stabile Einnahmen, da der Betreiber das Mietrisiko sowie die Verwaltung und Instandhaltung übernimmt.

Die ca. 88 m² große Wohnung ist Teil eines Wohngeschosses mit insgesamt acht Bewohnern und verfügt über vier Bewohnerzimmer, davon eines mit Balkon. Darüber hinaus stehen ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein sowie ein zusätzlicher Wasch- und Wäscheraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil im Untergeschoss ergänzen dieses attraktive Angebot.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.280,00 €, zusätzlich fällt ein Hausgeld in Höhe von 117,00 € an. Durch das langfristig etablierte Betreuungskonzept und die feste Verpachtung eignet sich die Wohnung ideal als sorgenfreie Kapitalanlage mit kalkulierbaren Erträgen und minimalem Verwaltungsaufwand.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine bereits vermietete und langfristig verpachtete Immobilie mit stabilem Ertragspotenzial zu investieren. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Detalles de los servicios

- Vier Bewohnerzimmer, eines davon mit Balkon
- barrierefreies Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Der auf dem Grundriss abgebildete Gemeinschaftsbereich (Wohn-/Essbereich mit Küche) steht den Bewohnern des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er ist nicht Bestandteil des Kaufangebots und wurde im Exposé lediglich zur Vollständigkeit und besseren Darstellung des Betreuungskonzepts aufgenommen.

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohnlage von Neckarsulm. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Region Heilbronn. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, modernen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Ärzte, Banken, Cafés und Restaurants. Das nahegelegene Stadtzentrum von Neckarsulm bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und lädt zum Verweilen ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Neckarsulm verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen sowie der Bahnhof ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung nach Heilbronn und in die gesamte Region. Über die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A6 sind wichtige Wirtschaftsstandorte und umliegende Städte in kurzer Zeit erreichbar. Besonders Berufspendler profitieren von der hervorragenden Anbindung.

Der Standort ist zudem bekannt für seine wirtschaftliche Stärke. Große und international bekannte Arbeitgeber aus der Automobil- und Handelsbranche prägen den Wirtschaftsstandort Neckarsulm und machen die Stadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit hoher Arbeitsplatzsicherheit und Zukunftsperspektive.

Familien finden ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot vor. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Vereine sowie kulturelle Einrichtungen. Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse im Raum Heilbronn/Neckarsulm.

Número de propiedad: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com