

Neckarsulm

Sichere Kapitalanlage – Wohnung in betreuter Pflegeeinrichtung

Codice oggetto: 26188068



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188068
Superficie netta	ca. 88 m ²
Vani	4
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	94.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



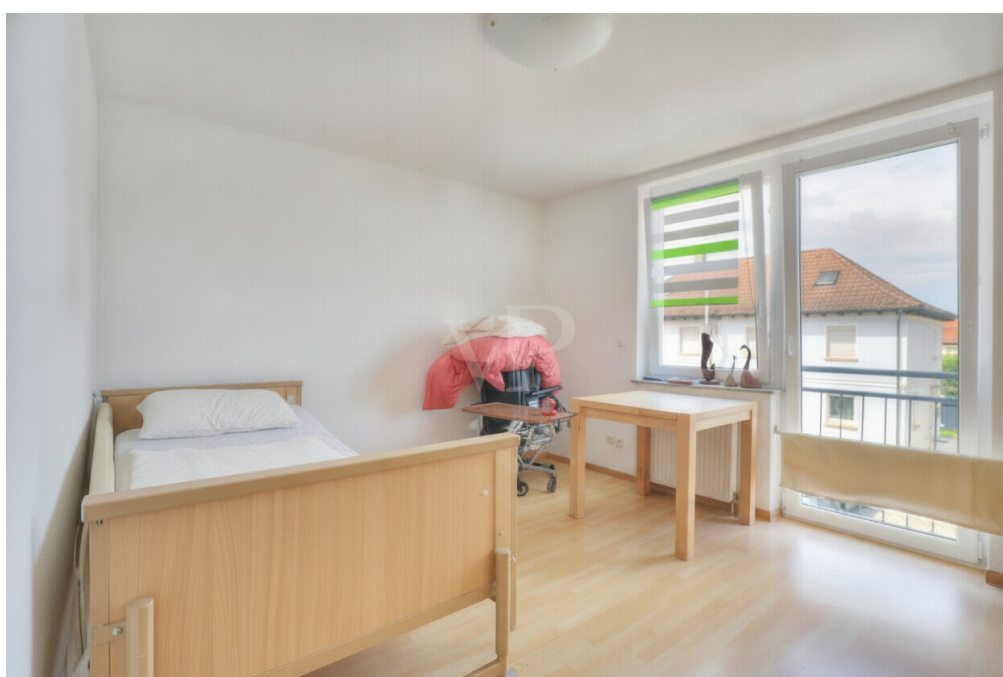
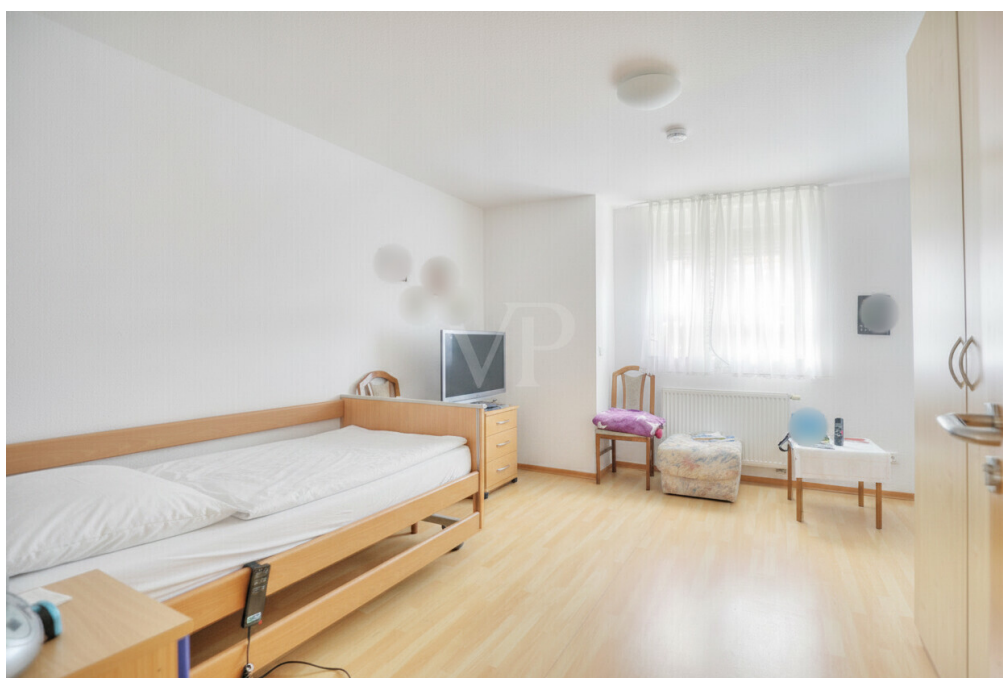
Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



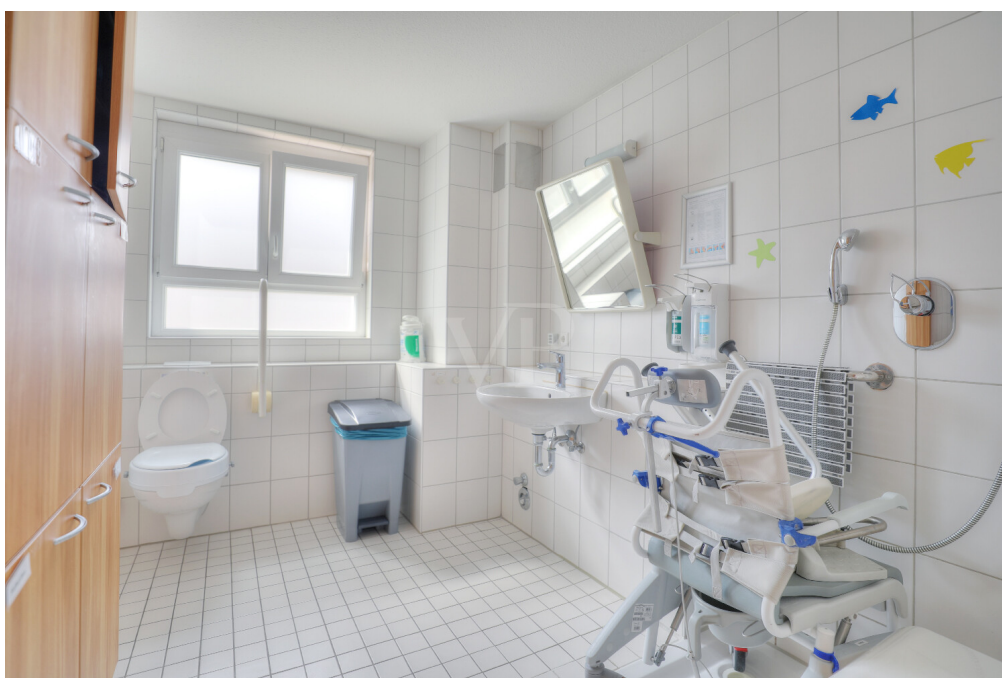
Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com