

Neckarsulm

Sichere Kapitalanlage – Wohnung in betreuter Pflegeeinrichtung

Número da propriedade: 26188068



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 88 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Numa vista geral

Número da propriedade	26188068
Área	ca. 88 m ²
Quartos	4
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	325.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.05.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	94.60 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



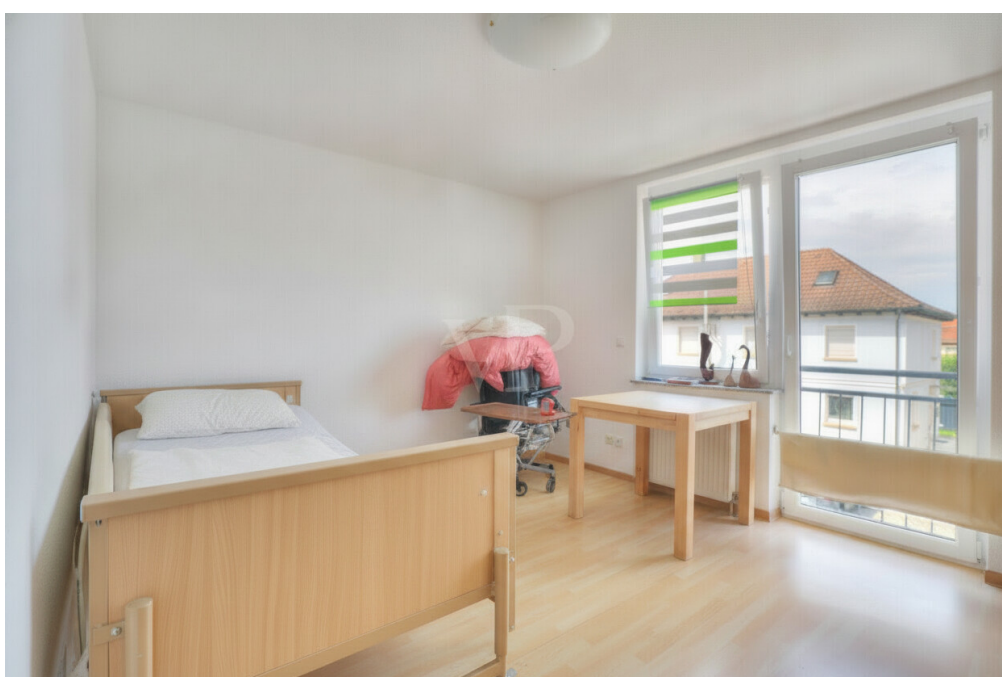
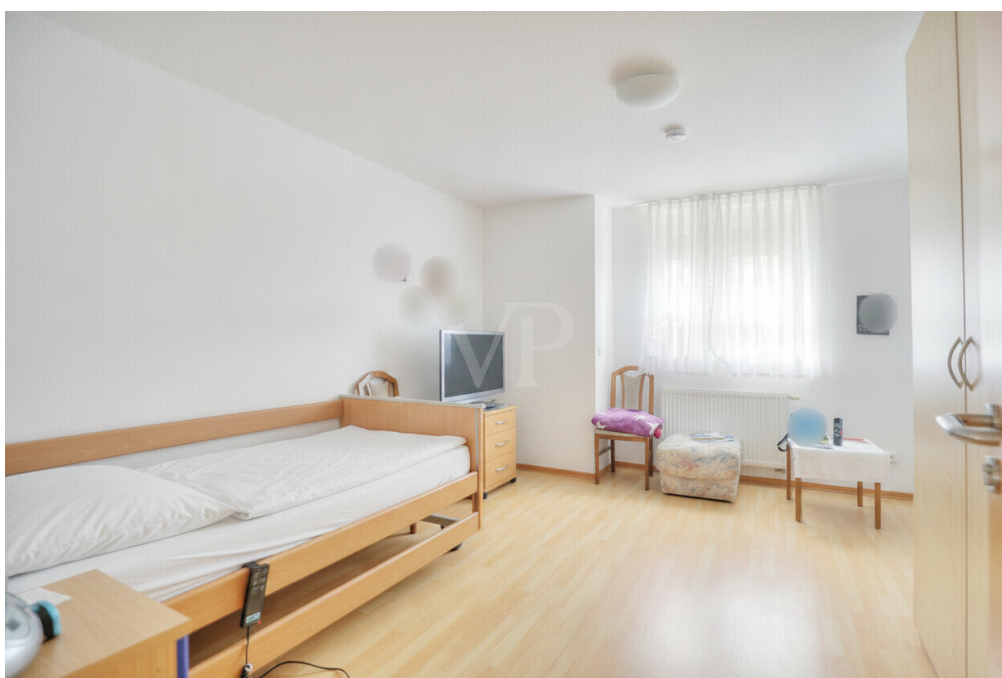
Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



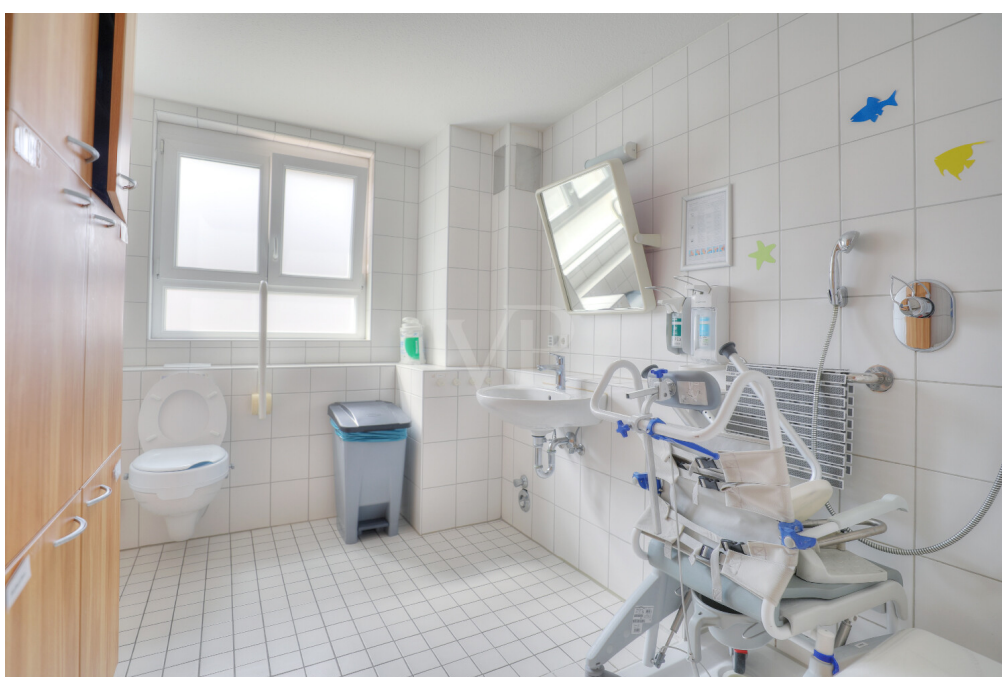
Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26188068 - 74172 Neckarsulm

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com