Neckarsulm

Kapitalanlage mit Rundum-Sorglos-Konzept – langfristig verpachtet, professionell betrieben

Objektnummer: 26188168



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Auf einen Blick

Objektnummer	26188168
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

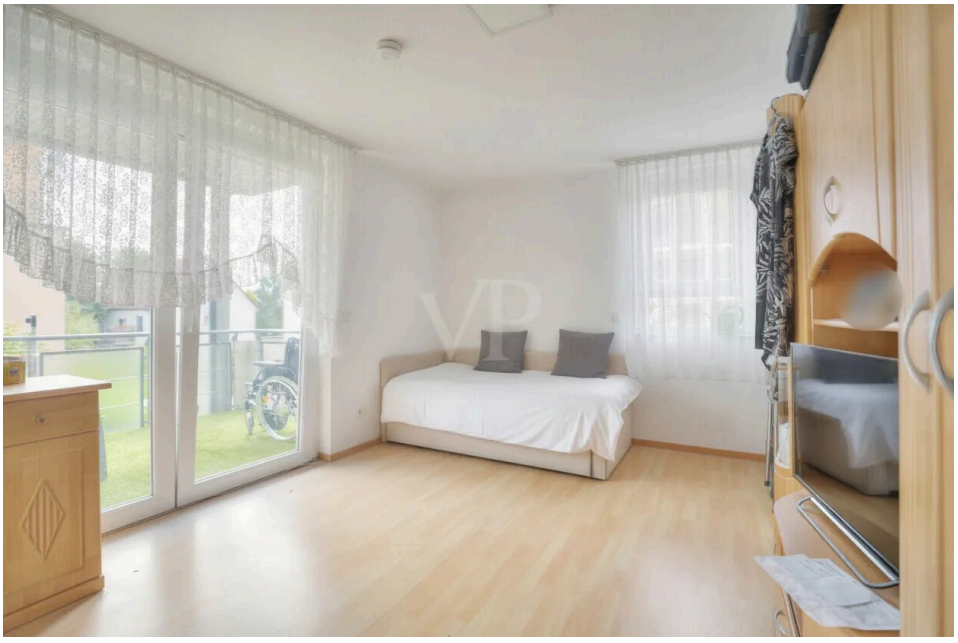
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	94.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie

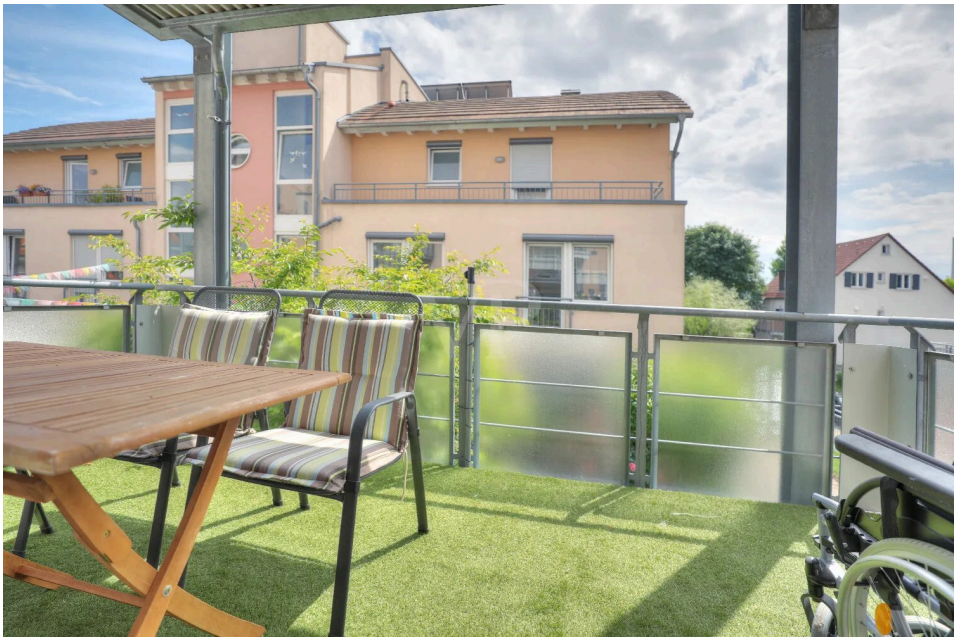




Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie

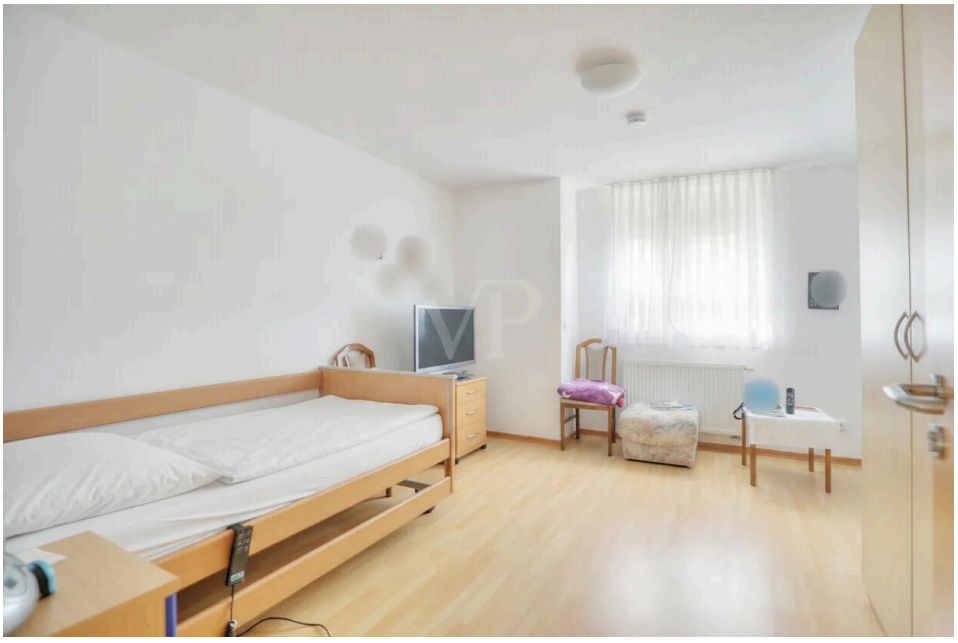




Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

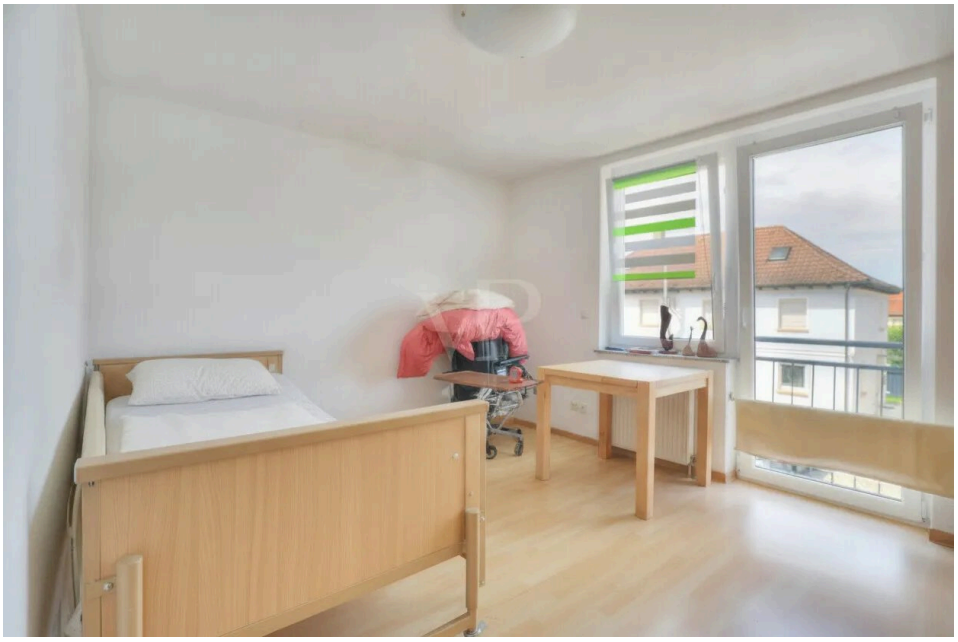
Die Immobilie





Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit Rundum-Sorglos-Konzept – langfristig verpachtet, professionell betrieben

Investieren, zurücklehnen und von einer langfristig angelegten Verpachtung profitieren: Diese attraktive Eigentumswohnung in Neckarsulm verbindet eine solide Kapitalanlage mit einem bewährten Konzept im Bereich des betreuten Wohnens.

Die im Jahr 2005 errichtete Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Wohnobjekts und ist bereits langfristig im Rahmen des etablierten Konzepts „Betreut Miteinander Leben“ verpachtet.
Genutzt wird die Immobilie durch die Wohnwohlig GmbH / Ambulanten Pflegedienst Kieser, einen etablierten Anbieter im Bereich der ambulanten Betreuung und Pflege.

Langfristig verpachtet – wenig Vermietungsaufwand

Ein wesentlicher Vorteil für Kapitalanleger: Die Immobilie ist nicht von der klassischen Vermietung mit regelmäßiger Mietersuche und häufigen Mieterwechseln abhängig.
Der bestehende Pachtvertrag läuft derzeit bis zum 30.04.2031 und verlängert sich anschließend jeweils automatisch um weitere fünf Jahre, sofern er nicht fristgerecht gekündigt wird.
Damit bietet die Immobilie eine langfristige Perspektive und hohe Kontinuität in der Nutzung. Der Betreiber übernimmt im Rahmen des bestehenden Vertrags zudem das Miet- bzw. Pachtmanagement sowie die vereinbarten Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben.

Das etablierte Betreuungskonzept erfreut sich großer Zufriedenheit, sodass die Nachfrage die verfügbaren Plätze übersteigt und regelmäßig eine Warteliste besteht – nicht zuletzt, weil positive Erfahrungen im privaten Umfeld weiterempfohlen werden.

Attraktive Ertragsperspektive

Die derzeitige monatliche Kaltpacht beträgt 1.270,00 €.
Besonders interessant ist die im Pachtvertrag vereinbarte Indexierung: Die Pacht ist an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Nach den vertraglichen Vereinbarungen können 70 % der entsprechenden Indexveränderung auf die Pacht umgelegt werden.
Damit besteht neben der heutigen attraktiven Rendite auch eine langfristige Perspektive für steigende Pachterträge.

Die Immobilie im Überblick

Die ca. 88 m² große Wohnung befindet sich in einem Wohngeschoss mit insgesamt acht Bewohnern und bietet eine durchdachte Aufteilung für das betreute Wohnkonzept.

Sie verfügt über:
- vier Bewohnerzimmer, davon eines mit eigenem Balkon
- ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC
- einen zusätzlichen Wasch- und Wäscheraum
- ein eigenes Kellerabteil
- einen Tiefgaragenstellplatz

Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in ein bereits etabliertes und langfristig angelegtes Betreiberkonzept zu investieren – mit laufenden Pachterträgen, einem langfristigen Vertragsverhältnis und einer zusätzlichen Ertragsperspektive durch die vereinbarte Indexierung.

Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf langfristige Vermietung, möglichst wenig Verwaltungsaufwand und eine gut strukturierte Kapitalanlage legen.

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Ausstattung und Details

Ihre Vorteile als Kapitalanleger:
Langfristig verpachtet
Pachtvertrag aktuell bis 30.04.2031, anschließend automatische Verlängerung um jeweils fünf Jahre.
Etabliertes Betreiberkonzept
Nutzung im Rahmen des bewährten Konzepts „Betreut Miteinander Leben“.
Professioneller Betreiber
Wohnwohlig GmbH / Ambulanter Pflegedienst Kieser.
Indexierte Pacht
Anbindung an den Verbraucherpreisindex mit vertraglich vereinbarter Weitergabe von 70 % der Indexveränderung.
Geringer Vermietungsaufwand
Kein klassischer Mieterwechsel und keine laufende Mietersuche durch den Eigentümer.
Attraktive laufende Einnahmen
Aktuelle monatliche Kaltpacht von 1.270,00 €.
Praktische Ausstattung
Ca. 88 m² Wohnfläche, Vier Bewohnerzimmer, Balkon, barrierefreies Bad, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz, Aufzug.
Der auf dem Grundriss abgebildete Gemeinschaftsbereich (Wohn-/Essbereich mit Küche) steht den Bewohnern des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein vergleichbarer Bereich befindet sich auch im Erdgeschoss und dient als Treffpunkt für hausübergreifende Gemeinschaftsaktivitäten mit Bewohnern des Nachbarhauses, beispielsweise für Gymnastik oder andere gemeinsame Veranstaltungen. Der dargestellte Gemeinschaftsbereich ist nicht Bestandteil des Kaufangebots und wurde im Exposé lediglich zur Vollständigkeit und besseren Darstellung des Betreuungskonzepts aufgenommen.

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26188168 - 74172 Neckarsulm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com