

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Billigheim

**\*\*\*\*\* TOP Kapitalanlage komplettes Mehrfamilienhaus 7  
ETW voll vermietet saniert!**



Objekt-Nr. OM-317542

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.649.000 €**

74842 Billigheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	939,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	17
Etagen	3	Badezimmer	7
Zimmer	24,00	Garagen	2
Wohnfläche	510,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	11
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Objekt Mehrfamilienhaus

7x Eigentumswohnungen, 2x Garagen, 11x PKW-Stellplätze

Baujahr 1993

Sanierung 2022

Alle vier Balkone, neuer Gefälle Estrich neue Kunstharz Beschichtung

Sanierung 2023

DG rechts: Neue Kunststoffdachfenster, Komplettsanierung Wannenbad, neue Laminatböden

OG rechts: Komplettsanierung Wannenbad,

Treppenhaus komplett neu gestrichen

Außen Passade neuer Gewebeputz und Anstrich

Fundament: Beton

Bodenplatte Beton

Kellerwände Beton / Ziegelmauerwerk 30cm Innenwände Kalksandstein 12 / 24cm

Außenwände Ziegelmauerwerk 30cm Waben / elypt. Lochung gem. Wärmeschutzverordnung

Innenwände 12 / 24 Ziegel oder Kalksandstein verputzt

Zwischendecken Beton

Balkongeländer Beton + Eisen / Verzinkt

Kamin Doppelzünftig abgenommen ( Letzte Steine unter Dacheindeckung)

Dach Holz Gebälk Isoliert mit Glaswolle und Ziegel Eindeckung

Blecharbeiten Kupferfallrohre und Kupferdachrinnen

Fenster Kunststoff mit Isolierglas

Heizung Strom mit Einzelzähler je Wohneinheit

Bodenbeläge Keramikfliesen in den Bädern, Flure, Küche, Balkon Treppenhaus, Keller, Waschküche Garage

Betonestrich: Wohnräume teilweise Teppich oder Laminat

Kellertrennungen Holzgitter

Kellertüren Stahl / Feuerhemmend

Garagentore Lammellensektionaltore Isoliert

Wasser Installation Kupfer Steigleitung innerhalb der Wohnung Kunststoff Rohr in Rohr System

Treppengeländer Eisen lackiert Neu 2023

Eingangstüre 2023 Neu Alu / Glas

Außenanlage Wege Antikpflaster 2021 Neu,

Parkplätze Asphalt und Grünflächen

Außenbewässerung Regenwasser Zisterne Beton 6000 Liter

Zaunanlage Metallposten und Maschendraht Neu 2016

Antennenanlage Digital Mit 7/9 Anschlüssen

## **Ausstattung**

Die Wohnungsaufteilung:

1 x 3 Zimmer, Küche, Bad 59 m<sup>2</sup> belegt, 3 Monate Kündigungsfrist

1 x 3 Zimmer, Küche, Bad 56 m<sup>2</sup> belegt, 3 Monate Kündigungsfrist

2 x 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon 84 m<sup>2</sup> 2 x belegt, 3 Mon. Kündigungsfrist

2 x 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon 87 m<sup>2</sup> 2 x belegt, 3 Mon. Kündigungsfrist.

1 x 2 Zimmer Küche, Bad, Terrasse 47 m<sup>2</sup> belegt, 3 Mon. Kündigungsfrist.

2 Garagen (Doppelgarage ca. 64 m<sup>2</sup>). Eigennutzung durch den derzeitigen Eigentümer.

7 x 1 Keller / Abstellraum gefliest

1 x Waschküche gefliest

1 x Verteiler / Versorgungsraum gefliest

1 x Abstellraum Fahrräder / Mülleimer

Umbauter Raum: 2162,58 cbm

Gesamtwohnfläche: 502 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 939 m<sup>2</sup>

Das wirtschaftliche Bild:

Das Objekt ergibt bei einer 100% Belegung und einer Wohnungsmiete von derzeit lediglich

€ 5,- bis 13,39 pro m<sup>2</sup>, Nebenkostenpauschale à € 100,- pro Wohnung und 11 vermieteten Stellplätzen à € 50,- und den beiden Garagen zu je € 100,-

Mietertrag 74.460,- € pro Jahr

Die Preisvorstellung des Verkäufers liegt bei € 1.649.000,- exkl. MwSt.

Der Grundstückswert 939 m<sup>2</sup> x 100 = € 93900,-

Der Brandversicherungswert: 70.900,- Goldmark/1914

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in Billigheim, eine freundliche und gemütliche Gemeinde unweit von den Städten Mosbach 12 km und Möckmühl 12km sowie im Einzugsgebiet der Großstädte Heilbronn und Neckarsulm.

Die hervorragenden Verkehrsanbindungen ermöglichen es mit Bus/Bahn oder PKW, folgende Städte zu erreichen:

10 Autominuten: Mosbach 12 km, Möckmühl 12 km, Neudenau 6 km, Osterburken 15 km

15 / 20 Autominuten: Heilbronn 20 km, Neckarsulm 15 km, Öhringen 45

45 / 60 Autominuten Ludwigsburg 45 km, Stuttgart 75 km, Schwäbisch Hall 50 km, Karlsruhe 85 km, Heidelberg 65 km, Mannheim 85 km, Ludwigshafen 90 km, Würzburg 98 km zu erreichen.

Flugplatz: Mosbach Lorbach

BAB-Anschlüsse: Möckmühl, Neckarsulm, Sinsheim

Bahnhof: Mosbach / Mos-Neckarelz

In der Gemeinde Billigheim 6000 Einwohner befinden sich die Gemeindeverwaltung, medizinische Versorgung, Kindergarten, Grund- und Hauptschule mit Werksrealschule, Banken, Post, Apotheke, verschiedene Geschäfte / Handwerk und ein aktives Vereins Leben (über 120 gemeldete Vereine).

---

Das Haus ist vollständig vermietet (74000,- € pro Jahr / Steigerungsfähig).

Das Objekt befindet sich in sehr gutem Zustand, es gibt keine Renovierungsrückstände. Das Grundstück ist im gepflegten Zustand.

Das Objekt macht insgesamt einen sehr soliden, gehobenen Eindruck. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die sehr gute Wohnlage, nicht nur landschaftlich, denn auch die Bebauung in unmittelbarer Umgebung hat „Standing“ und Flair.

Der Blick nach vorne geht ins Tal und in die Ferne und ist Unverbaubar.

Die Abgeschlossenheitserklärung ist erfolgt, die Grundbucheinteilung als Eigentumswohnungen ist abgeschlossen (9 Grundbücher, 7 x Wohnung incl. je ein PKW-Stellplatz + 2 x Garage + je 1 Stellplatz)

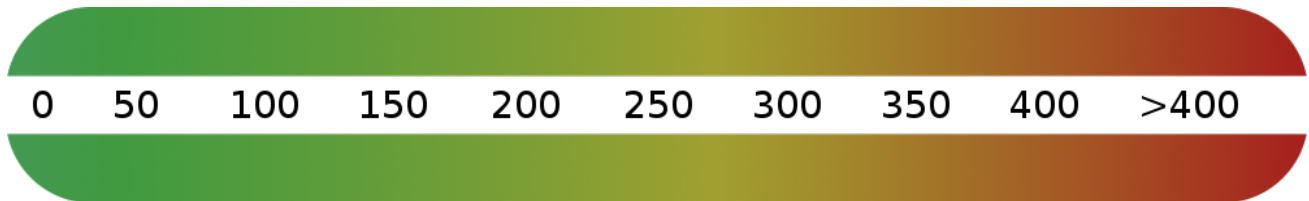
Der Zukünftige Eigentümer kann jede Wohnung oder Garage separat verkaufen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Talseite Garagen



# Exposé - Galerie



Garagen



Stellplätze

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Haupteingang Weg zu den Stellp



# Exposé - Galerie



Straßenseite



Blick aus Wohnung DG



# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



DG Küche

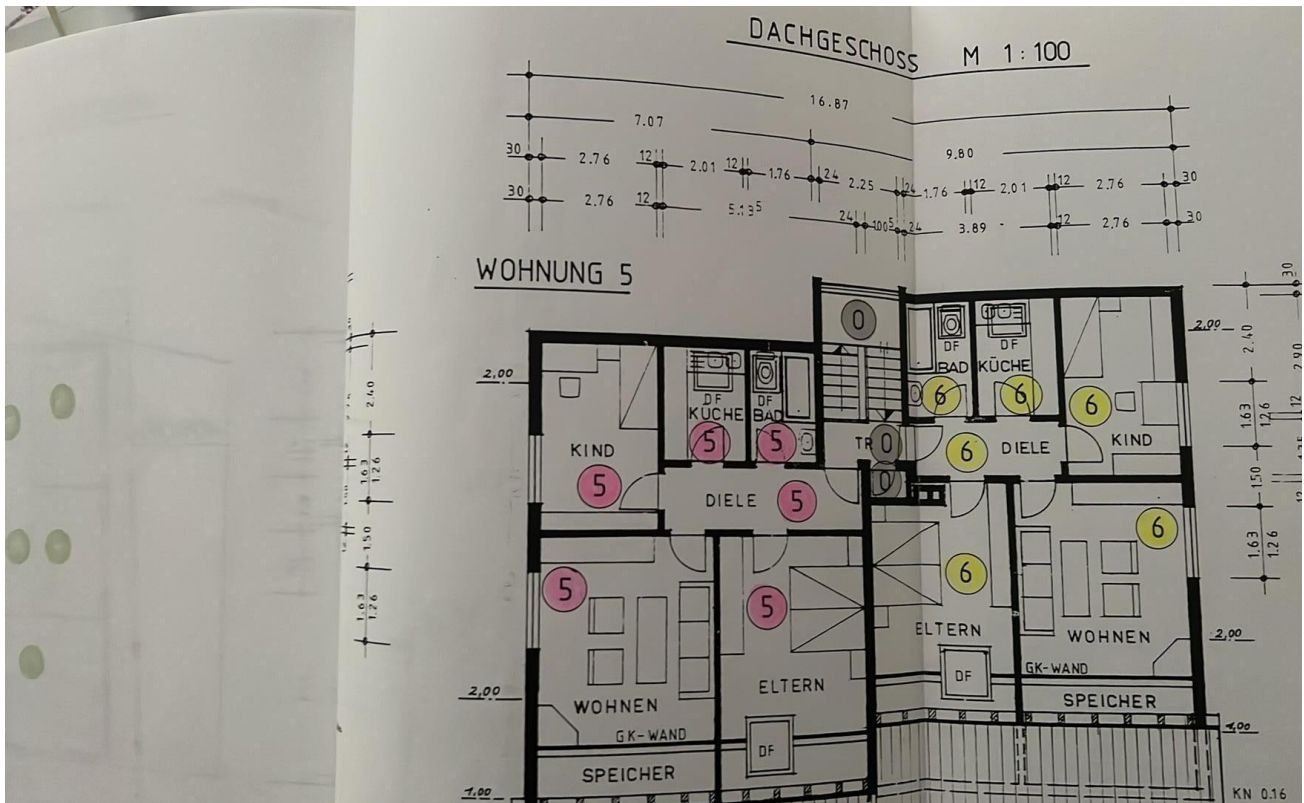
# Exposé - Galerie



DG Wannenbad saniert



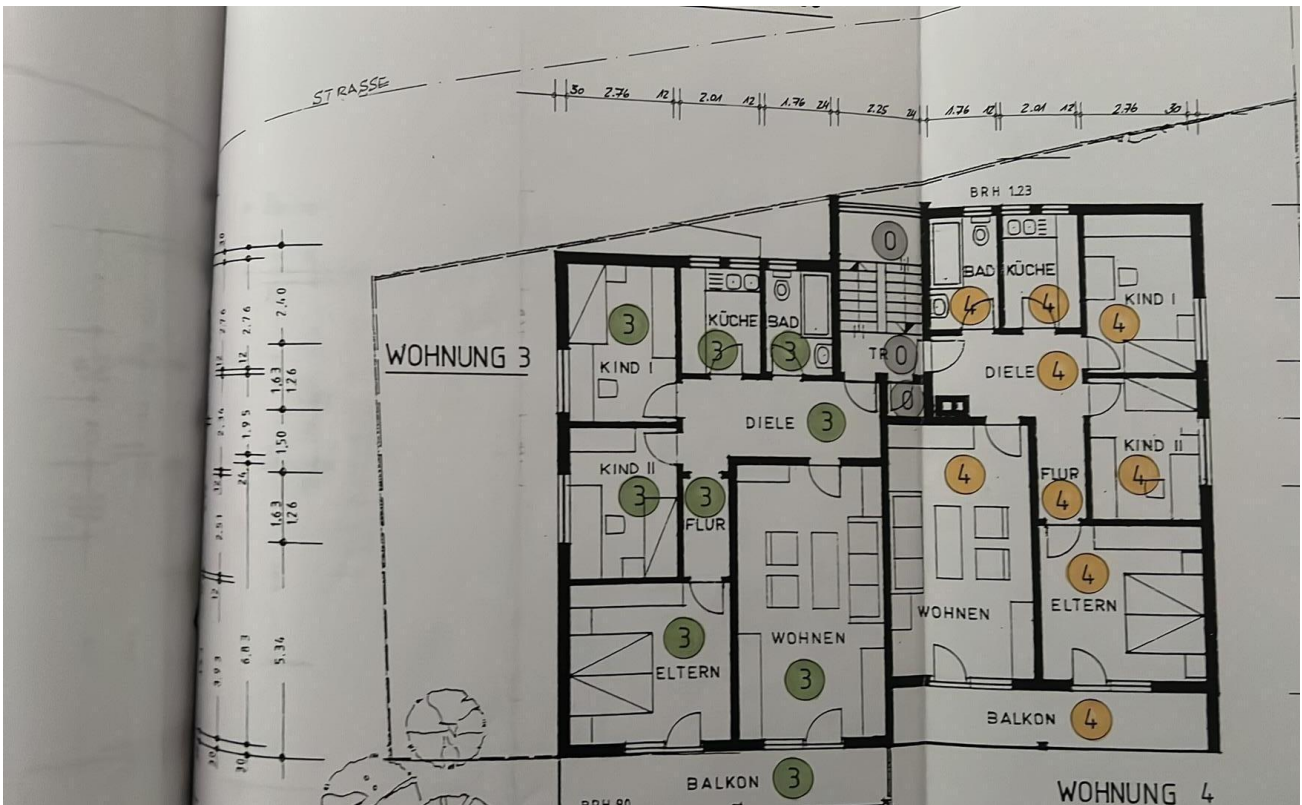
DG Wannenbad saniert



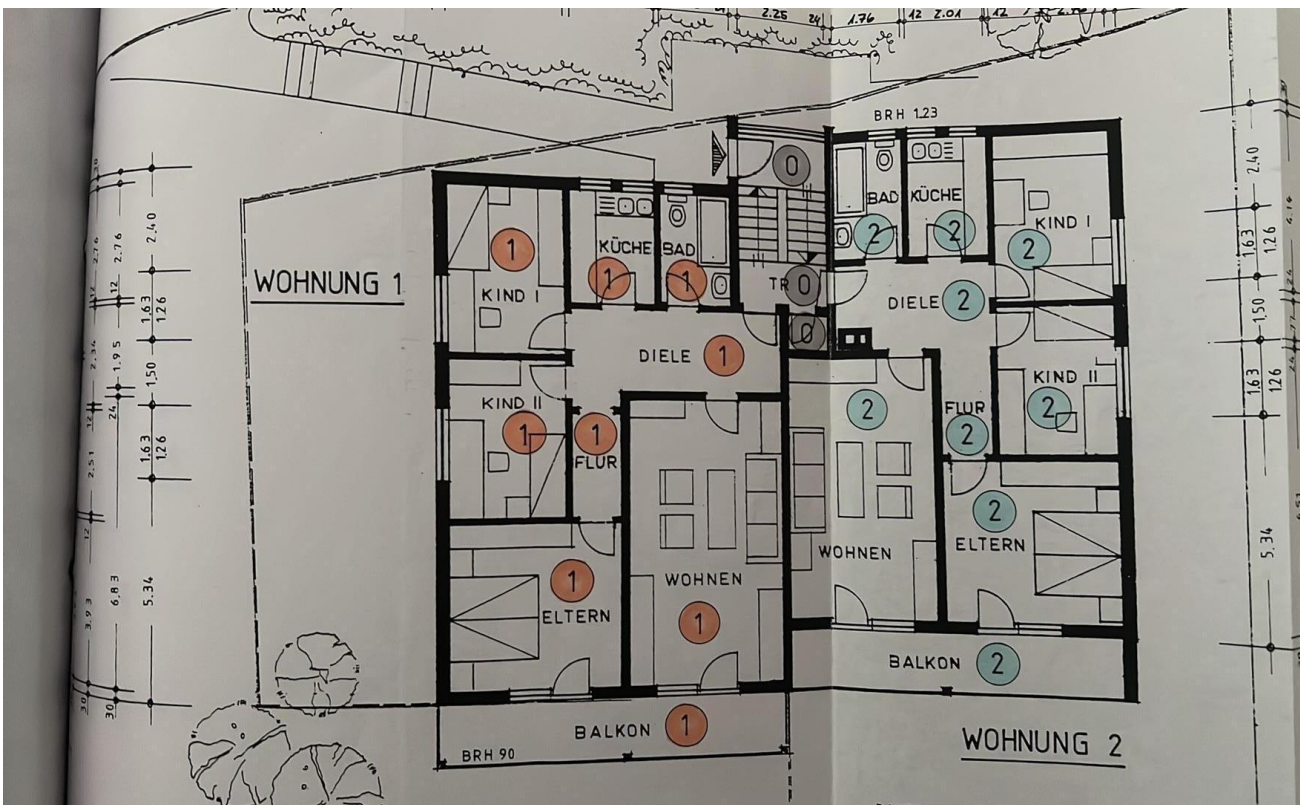
Plan DG



# Exposé - Galerie



Plan OG



Plan EG