



EXPOSÉ

Komplett-modernisiertes Mehrfamilienhaus

8 Wohnungen · Energetische Sanierung & Renovierung 2025

Brühlstraße 21 · 74582 Gerabronn

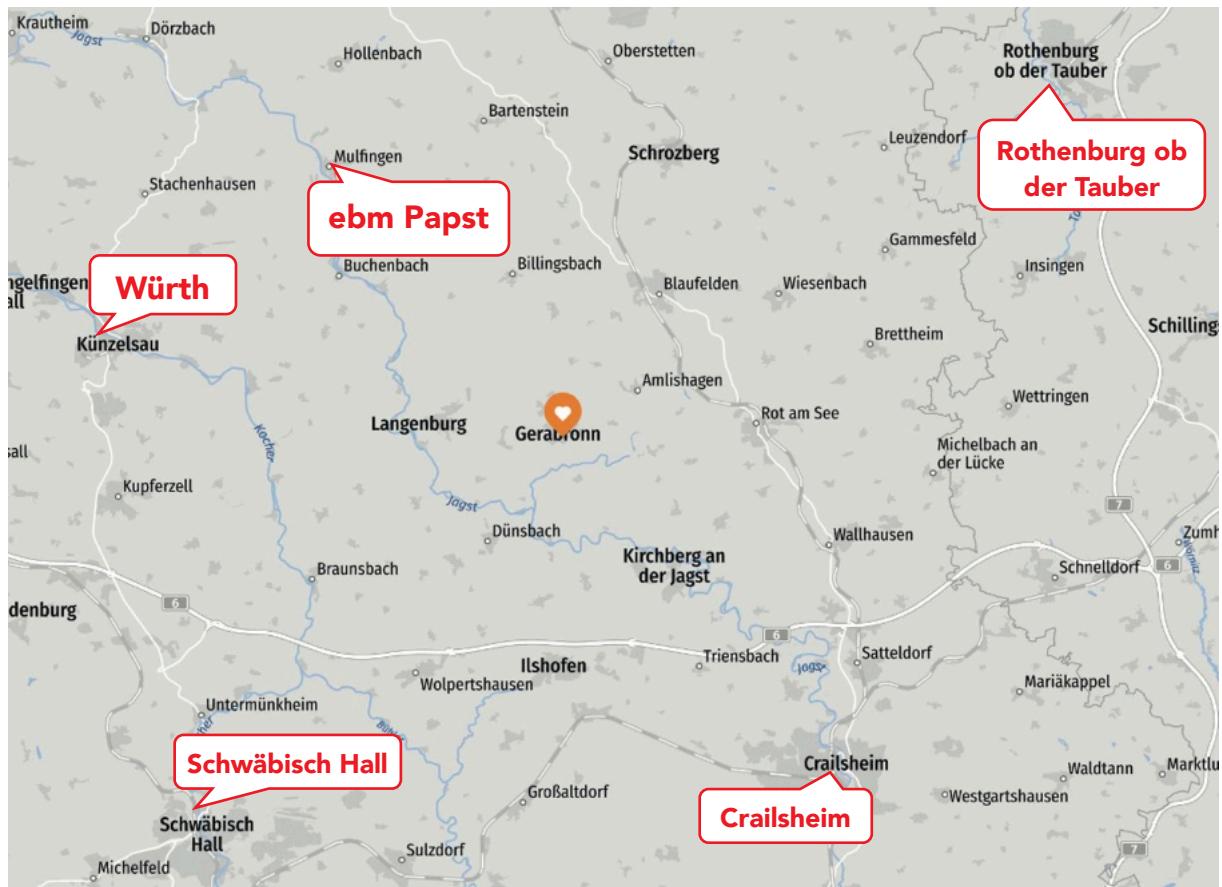
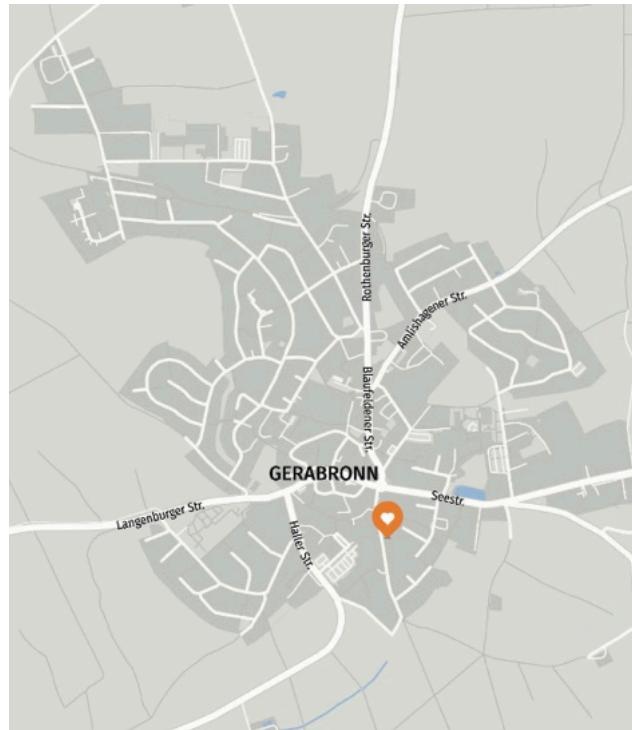
Kurzprofil

| | |
|-----------------------|--|
| Objektadresse | Brühlstraße 21, 74582 Gerabronn |
| Objektbeschreibung | Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger und zentrumsnaher Lage in Gerabronn / Hohenlohe. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2025 grundlegend renoviert und energetisch saniert. Das Objekt bietet auf drei Etagen acht unterschiedliche Wohnungsgrößen. Die Zimmeranzahl der einzelnen Wohnungen variiert von 1 bis 4,5 Zimmer. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind Maisonette-Wohnungen. Zum Haus gehören eine Doppelgarage mit darunter liegendem Gewölbekeller und drei Kfz-Stellplätze. |
| Grundstück | ca. 461 m ² |
| Wohnfläche gesamt | ca. 476,6 m ² |
| Wohnungen | 8 Wohnungen (5 Wohneinheiten*), aktuell 2 Wohnungen solide vermietet |
| Keller | Sieben Abteile sowie ein Gewölbekeller unter der Garage |
| Baujahr | ca. 1913, Umbau zu Wohnhaus 1991, Energetische Sanierung & Renovierung 2025 |
| Energetik | Neue Viessmann Luft-Wärmepumpe (2025), 3-fach-Verglasung, moderne Thermostat-Regelventile |
| Fenster | Hochwertige Engergiespar-Fenster Kunststoff, 3-fach verglast außen anthrazit, innen weiß, Velux Dachflächenfenster |
| Bodenbeläge | Durchgängig hochwertiger Vinyl-Designboden (2025) |
| Fassade | 2025 komplett neu gestrichen |
| Garagen / Stellplätze | 1 Doppelgarage (Sektionaltore 2025) mit Stauraum im Dach + 3 Außenstellplätze |
| Bezugsfrei / Übergabe | sofort |

*Hinweis: Die drei EG-Apartments (rechts, mitte, links) bilden zusammen die als eine wirtschaftliche Einheit geführte EG-Wohneinheit.

Lage

Gerabronn bietet drei Supermärkte, mehrere Ärzte, Apotheke, Banken, Post und zahlreiche Freizeitangebote in wenigen Gehminuten. Crailsheim, Schwäbisch Hall, Langenburg und Rothenburg o. d. Tauber sind in 15-30 Min. erreichbar. Die idyllische Hohenloher Landschaft mit Rad- und Wanderwegen, Schlössern und Badeseen sorgt ganzjährig für touristische Nachfrage.





Innenhofterrasse



Großzügiger Hauseingang

Highlights der Sanierung (Gebäudeweit)

- **HEIZUNG & WARMWASSER:** Neue hocheffiziente Luft-Wärmepumpe – geringe Betriebskosten & sehr gute CO₂-Bilanz bietet eine zusätzliche Steigerung der Rendite bei Warmvermietung
- **OPTIK & KOMFORT:** Alle Decken und Wände neu in weiß gestrichen; Fassade neu gestrichen
- **BODEN:** Einheitlicher, pflegeleichter Vinyl-Designboden in Holzoptik in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sowie Gemeinschaftsflächen.
- **THERMOSTAT-REGELUNG:** Moderne Thermostat-Regelventile an allen Heizkörpern sorgen für bedarfsgerechte Temperaturanpassung.
- **BÄDER:** Haupt- und Gäste-Bäder teilweise neu gefliest, Armaturen und Sanitärobjekte aufgewertet.
- **GARAGEN & STELLPLÄTZE:** Doppelgarage erhielt 2025 elektrische Marken-Sektionaltore inkl. Pinfeld und Funksteuerung; drei Außenstellplätze
- **FENSTER:** Alle Fenster – mit Ausnahme der bereits vorhandenen Velux Dachflächenfenster – wurden dieses Jahr durch hochwertige, energieeffiziente Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt. Außen elegant anthrazit, innen zeitlos weiß: maximaler Wärme- und Schallschutz, spürbar geringere Energiekosten.

Wohnungsübersicht

| Geschoss | Wohnung | ca. Fläche* | Status |
|-------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------|
| EG links | 1,5-Zi-Wohnung (Terrasse) | 53,58 m ² | frei |
| EG mitte | 1-Zi-Appartement | 16,69 m ² | frei |
| EG rechts | 1-Zi-Appartement | 21,18 m ² | vermietet |
| Hochparterre (HP) | 2-Zi-Wohnung (Terrasse) | 56,97 m ² | vermietet |
| 1. OG | 1-Zi-Apartment (ehem. Hausmeister) | 16,00 m ² | frei |
| 2. OG | 4,5-Zi-Wohnung | 144,34 m ² | frei |
| DG Süd | 3-Zi-Maisonette | 97,73 m ² | frei |
| DG Nord | 2,5-Zi-Maisonette | 70,14 m ² | frei |



OG1 - Treppenhaus

Wohnungsdetails

Alle Wohnungen begeistern mit elegantem Vinyl-Designboden (Neuverlegung 2025) in edler Holzoptik, während stilvolle Fliesen die Bäder veredeln. Digitales SAT-TV und High-Speed-Internet bis 250 Mbit/s (Telekom) sorgen für erstklassige Multimedia-Performance in jeder Einheit. 2025 wurden sämtliche Fenster durch energieeffiziente Kunststoff-Elemente mit 3-fach-Verglasung ersetzt – innen zeitlos weiß, außen modern anthrazit.

*Die im Exposé aufgeführten Wohn- und Nutzflächen basieren auf einem aktuellen Architekten-aufmaß des bestehenden Gebäudes. Gegenstand des Verkaufs ist der zuletzt genehmigte Bauzustand gemäß Baugesuch. Auf Wunsch stellen wir Ihnen zusätzlich ein aktuelles 3-D-Aufmaß zur Verfügung. Dieses kann geringfügig vom Architekten-aufmaß abweichen und entspricht nicht zwingend den Anforderungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Erdgeschoss (1 Wohneinheit aufgeteilt auf 3 Wohnungen)

EG links – 1,5-Zi-Apartment (Terrasse)

- Großes Wohn- / Schlafzimmer
- Separate Wohnküche mit Terrassenzugang
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Abstellraum
- Duschbad mit WM-Anschluss
- aktuell als Ferienwohnung genutzt, deshalb keine Fotos nach Renovierung

EG rechts – 1-Zi-Apartment (Studio)

- helles, offenes Wohn- / Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Waschtisch, Spiegel und WC
- offene Kombiküche mit Spüle, 2-Platten-Herd und Kühlenschrank
- aktuell vermietet, deshalb keine Fotos nach Renovierung

EG mitte – 1-Zi-Apartment (Studio)

- Wohn- / Schlafzimmer mit offenem Kochbereich
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC



EG mitte - Bad



EG mitte - Studio

Hochparterre

HP – 2-Zi-Wohnung (Terrasse)

- Großzügiger Wohn- / Essbereich mit offener Einbauküche
- Garten-Terrasse mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Tageslichtbad (Wanne, WM-Anschluss)
- aktuell vermietet, deshalb keine Fotos nach Renovierung

1. Obergeschoß

OG1 – 1-Zi-Wohnung (Studio)

- Wohn- / Schlafzimmer mit offenem Kochbereich
- Duschbad



OG1 – Studio



OG1 - Badezimmer

OG1 – 4,5-Zi-Wohnung

- sehr großzügiges Wohnzimmer
- große Küche mit Essbereich
- drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC und WM-Anschluss



OG1 - Eingangsbereich



OG1 – Küche



OG1 – Wohnzimmer



OG1 - WC



OG1 – Schlafzimmer 1



OG1 – Schlafzimmer 2



OG1 – Schlafzimmer 3



OG1 - Badezimmer

Dachgeschoß

DG Nord – 2,5-Zi-Maisonette (Terrasse)

1. Ebene

- großzügiger heller Wohn- / Essbereich offen zur Küche, mit Zugang zur Terrasse
- S/W-Dacheinschnitt-Terrasse (ca. 7,82 m²)
- zum Wohn- / Essbereich hin offene Küche
- Gäste-WC mit Waschtisch
- Licht / Sonne von drei Seiten

2. Eben

- Schlafzimmer
- großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC
- WM- und Trockner-Anschluss
- Arbeitsecke mit Fenster

Weitere Merkmale

- zusätzlicher Stauraum in 3. Ebene über Bad und Schlafzimmer



DG Nord – Wohnzimmer



DG Nord – Offene Küche



DG Nord - WC



DG Nord - Terrasse



DG Nord – Schlafzimmer



DG Nord - Badezimmer

DG Süd – 3-Zi-Maisonette (Terrasse & Kamin)

1. Ebene

- großzügiger heller Wohn- / Essbereich offen zur Küche, mit Zugang zur Terrasse und 11 kW Kaminofen
- große Süd / West-Dacheinschnitt-Terrasse (ca. 14 m²)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Unterschränke, Spiegel, WC, Bidet, WM- und Ablufttrockner-Anschluss
- Lichtdurchflutete Wohnung durch die Anordnung der Fenster zu drei Seiten
- gewinkelte Buchenholz-Innentreppe

2. Ebene

- großes offenes Schlafzimmer
- Arbeits- / Gästezimmer oder begehbarer Kleiderschrank
- Raumhöhe bis zu ca. 4,60 m

Weitere Merkmale

- Spitzgiebel ist in der Flächenangabe nicht enthalten, ist ebenfalls ausgebaut und eignet sich u.a. als zusätzliche Abstellfläche



DG Süd – Wohnzimmer



DG Süd – Offene Küche



DG Süd – Terrasse



DG Süd – Badezimmer



DG Süd – Büro



DG Süd - Schlafzimmer

Kennzahlen & Wirtschaftlichkeit

- **Jahresnettokalmtiete:** 5.450 € bzw. ca. 65.400 € p.a. erzielbar, das entspricht einer Mietrendite von ca. 9,35 % p.a.
- **Mietpotenzial (Langzeit):** Vergleichsmieten im Umfeld 9,50 – 13,70 €/m² (Stand 07/2025)
- **Mietpotenzial (Kurzzeit):** Übernachtungspreise im Landkreis liegen deutlich über dem Landesdurchschnitt; professionelle Kurzzeitvermietung (Monteur-/Ferienwohnungen) verspricht Renditen deutlich oberhalb konservativer Langzeitansätze.
- **Kaufpreis:** Der Kaufpreis für das Wohnhaus beträgt 699.000 € (entspricht 1.465€/m²) zuzüglich 35.000 € für die Doppelgarage und drei KFZ-Stellplätze zu je 5.000 €.

Investmentargumente

- **Energetische Sanierung & umfassende Renovierung 2025** – keine größeren Instandhaltungen in den nächsten Jahren.
- **Enormes Renditepotenzial** durch wahlweise Lang- oder Kurzzeitvermietung; dank neuer Technik äußerst attraktive Nebenkosten für Mieter.
- **Energieeffizienz** (Luft-Wasser-Wärmepumpe, 3-fach-Verglasung) senkt Betriebskosten und steigert Marktattraktivität.
- **Sofortige Einnahmen** über bestehende Staffelmietverträge (3 % p.a.) für 2 Einheiten; Upside durch Neuvermietung der renovierten Wohnungen.
- **Sehr gute Mikro-Lage** mit kompletter Nahversorgung im fußläufigen Umfeld sowie schneller Anbindung an B290/A6.

Provision für den Käufer

Die Maklerprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Der Maklervertrag mit der brainions GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Höhe der Brutto-provision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Geschäftsbedingungen

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Personenbezogene Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet und nicht an Dritte weitergegeben; nähere Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung gemäß DSGVO. Besichtigungstermine können nach vorheriger Vereinbarung erfolgen, dabei übernimmt der Anbieter keine Haftung für entstandene Aufwendungen. Maßgeblich für den Vertragsinhalt sind die individuellen Bedingungen im jeweiligen Miet- oder Kaufvertrag, ein Anspruch auf Vertragsschluss besteht nicht. Dieses Exposé bleibt Eigentum des Anbieters und darf ohne dessen schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch weitergegeben werden. Die Haftung des Anbieters beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit und mittelbare Schäden ist ausgeschlossen. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Es gilt deutsches Recht; Gerichtsstand ist Stuttgart. Stand: Juli 2025.