

## Objekt: 036/32

### Mehrfamilienhaus ideal für Kapitalanleger in 74388 Talheim

---

**Lage/  
Anschrift:**

Talheim liegt inmitten der idyllischen Region Heilbronn-Franken und bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Anbindung. Die Stadt Heilbronn ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar. Der Standort am Rathausplatz ist besonders attraktiv durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Eine gute Anbindung an die A81 und den ÖPNV macht das Objekt auch für Pendler interessant.

**Grundstücksgröße:** ca. 455m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1993

**Objektbeschreibung/  
Flächen:**

Im Herzen von Talheim, in bester und zentraler Lage befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt **sechs Wohneinheiten**. Das Objekt vereint urbanes Wohnen mit dörflichem Charme und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten und sprechen damit sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien an. Jede Einheit ist mit Tageslicht durchflutet und verfügt über dem Alter entsprechende Ausstattungen.

Insgesamt hat das Mehrfamilienhaus eine Gesamtwohnfläche von **ca. 380m<sup>2</sup>**.

Wohnungen 1 und 3: **ca. 72,97m<sup>2</sup>**

Wohnungen 2 und 4: **ca. 66,86m<sup>2</sup>**

Wohnung 5: **ca. 50m<sup>2</sup>**

Wohnung 6: **ca. 60m<sup>2</sup>**

Jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz zugeordnet.

**Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. € 49.460.**

Ein besonderes Highlight ist die zentrale Lage – alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel.

**Übernahme/Bezug:** Nach Vereinbarung

**Kaufpreis:** € 1.300.000,00

**Provision:** Unser Honorar beträgt im Falle erfolgreichen Nachweises bzw. erfolgreicher Vermittlung **3 %** aus dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig.

**Beratung/  
Besichtigung:** Nur nach vorheriger Terminabsprache.