

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Bretten!



Allgemein:

Objektnr. extern:	12110	Stand vom:	06.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1912
Ort:	75015 Bretten	Vermietet:	Ja
Wohnfläche:	555,51 m²	Vermietbare Fläche:	738,93 m²
Grundstücksfläche:	318,00 m²	Gesamtfläche:	738,93 m²
Anzahl Zimmer:	20,0	Anzahl Schlafzimmer:	14,0
Anzahl Badezimmer:	6,0	Zustand:	Modernisiert
Ausstattungskategorie:	Standard		

Preise:

Kaufpreis:	2.250.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(inkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2035-12-20
Ausstelldatum:	2025-12-21	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1912	Wertklasse:	D
Befuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	125,20 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Nico Gerold
Position:	Immobilienmakler	Straße:	Engelsberg 6-8
Ort:	75015 Bretten	Telefon:	497251773984
Faxnummer:	07251 77-3999	E-Mail:	bretten@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus aus ca. 1912 befindet sich inmitten der stark frequentierten Brettener Fußgängerzone, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz entfernt. Die Kombination aus zentraler Lage, gepflegtem Zustand und langfristiger Vermietbarkeit macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Kapitalanlage.

Das Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand und wurde im Jahr 2006 umfassend saniert. Dadurch kann die Immobilie ohne größeren Sanierungs- oder Modernisierungsaufwand übernommen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 195 m² Nutzfläche. Die Hauptfläche wird derzeit von einem etablierten Optikergeschäft mit ca. 162 m² genutzt. Ergänzt wird das Angebot durch eine weitere Einzelhandelsfläche mit ca. 33 m².

In den drei Obergeschossen verteilen sich insgesamt sechs Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zi.-Wohnungen und einer gesamten Wohnfläche von ca. 551 m². Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügen über attraktive Grundrisse. Bis auf eine Einheit sind sämtliche Wohnungen zuverlässig vermietet.

Die aktuellen jährlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 68.040 € p.a. Durch die Vermietung der derzeit freien Wohnung sowie mögliche Mietanpassungen besteht zusätzliches Wert- und Ertragspotenzial.

Highlights auf einen Blick:

- Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage
- Direkt in der beliebten Brettener Fußgängerzone
- Baujahr ca. 1912
- Umfassende Sanierung im Jahr 2006
- Ca. 551 m² Wohnfläche
- Ca. 183 m² Gewerbenutzfläche
- 6 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Aktuelle Kaltmieteinnahmen: ca. 68.040 € p.a.

Dieses gepflegte Anlageobjekt überzeugt durch seine hervorragende Lage, stabile Vermietungssituation und nachhaltige Wertbeständigkeit. Ideal für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie mit weiterem Potenzial suchen.

Gerne können Sie die Finanzierungsberater der Sparkasse Kraichgau unter www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung kontaktieren. Denn es gibt Wünsche, die dulden keinen Aufschub.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Tageslichtbad

- Gastherme mit Wasserspeicher

Sonstiges:

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Informationen des Auftraggebers. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben vom Eigentümer oder Rohbaumaße. Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag.

Bilder

Ansicht



Ansicht von rechts



Seitenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Flur



Kinderzimmer



Kennwert Energieausweis



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

125,2 kWh/(m²a)

