Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Bretten!

Zum Kauf in 75015 Bretten



2.250.000 €	555,51 m²	20	1912
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer	Baujahr

Allgemein:

Stand vom:	30.10.2026	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
Anzahl Schlafzimmer:	14	Anzahl Badezimmer:	6
Zustand:	Modernisiert	Ausstattungskategorie:	Standard

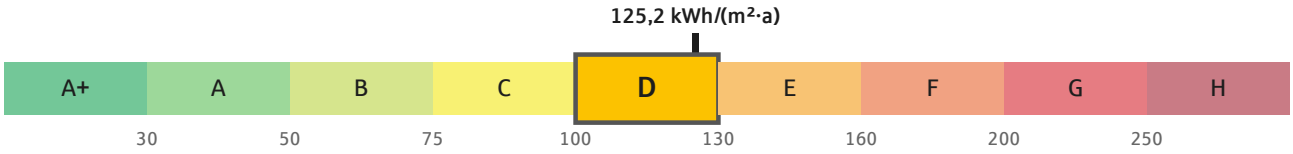
Preise:

Kaufpreis:	2.250.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	4,760 % inkl. ges. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	Bedarfsausweis	Gültig bis:	20.12.2035
Ausstelldatum:	21.12.2025	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1912	Wertklasse:	D
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	125,20 kWh/m²/a		

Energieeffizienzklasse **D** · Endenergiebedarf 125,2 kWh/(m²·a)



Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Nico Gerold
Straße:	Engelsberg 6-8	Ort:	75015 Bretten
Telefon:	+49 7251 77-3984	E-Mail:	bretten@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

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

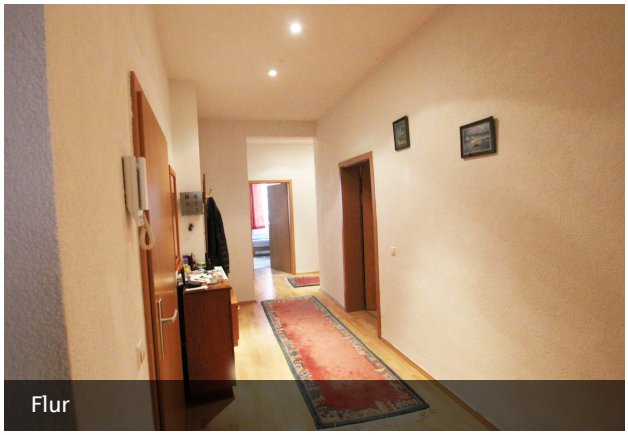

Ansicht von rechts


Seitenansicht


Wohnzimmer


Wohnzimmer


Schlafzimmer


Flur


Kinderzimmer