

RICHARD SCHWEBIUS
IMMOBILIEN



ImmoNetzwerk

Diskrete Vermarktung



**Anlageobjekt mit Breite im Mietermix, PV und
Ausbaureserve in Schömberg (Nordschwarzwald)**

100
01 RiS2241

Objektnr.

1975

Baujahr

1.300 m²

Wohnfläche

2.148 m²

Grundstücksfläche

Die Immobilie

Dieses Mehrfamilienhaus im Luftkurort Schömberg bietet Kapitalanlegern eine solide Bestandsimmobilie mit attraktiver Mischung aus laufenden Mieteinnahmen, energetischen Modernisierungen und spürbarem Entwicklungspotenzial. Das Ensemble wurde ab Mitte der 1970er-Jahre errichtet und steht ruhig am Ortsrand auf einem großzügigen Grundstück mit 2.148 m².

Die Wohn- und Nutzflächen sind vielseitig strukturiert: ca. 1.300 m² Wohnfläche verteilen sich auf 15 Wohnungen; zusätzlich stehen ca. 120 m² Nutzfläche zur Verfügung. Ergänzend sind 5 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche als Monteurzimmer vermietet – eine praktische Ergänzung des Mietermixes. Ein früherer Gastraum mit nahezu 200 m² eröffnet weiteres Ausbaupotenzial, etwa für eine großzügige Loftwohnung oder eine gewerbliche Nutzung (vorbehaltlich Genehmigungen).

Technisch ist das Objekt in wesentlichen Bereichen fortschrittlich aufgestellt: Eine Pelletsheizung wurde vor rund 4 Jahren installiert; die straßenseitige Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz. Die 24-kWp-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt einen energieeffizienten Betrieb. Teile des Hauses wurden hochwertig modernisiert, in anderen Bereichen besteht Renovierungsbedarf – ideal für eine schrittweise Value-Add-Strategie. Die Wohnungen sind teilweise vermietet; der angesetzte Mietpreis liegt bei ca. 9 /m².

Im Außenbereich stehen 4 Garagen, 4 Carports sowie 7 weitere Stellplätze zur Verfügung – ein Pluspunkt für Mieter und zukünftige Nutzungskonzepte.

Flächen

Wohnfläche	1.300 m²
Grundstücksfläche	2.148 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	1975
Zustand	modernisiert

Ausstattung

- Kapitalanlage in ruhiger Randlage des Luftkurorts Schömberg
- Ca. 1.300 m² Wohnfläche ca. 120 m² Nutzfläche
- 15 Wohnungen 5 vermietete Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche (Monteurzimmer)
- Zusätzliche Ausbaureserve: ehemaliger Gastraum mit ca. 200 m² (Loft/Gewerbe, vorbehaltlich Genehmigungen)
- 24 kWp PV-Anlage mit Stromspeicher
- Pelletsheizung (ca. 4 Jahre alt)
- Straßenseitige Fassade mit Vollwärmeschutz
- Teilweise hochwertig renoviert; punktuell Renovierungsstau Value-Add-Potenzial
- Parken: 4 Garagen, 4 Carports, 7 Stellplätze
- Baujahr ab Mitte der 1970er-Jahre
- Wohnungen teilweise vermietet; Mietpreis ca. 9 /m²

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerung

Pellets

Lage & Infrastruktur

Schömberg im Landkreis Calw

liegt im nördlichen Nordschwarzwald auf der Enz-Nagold-Platte, zwischen den Tälern von Enz und Nagold, auf einer Höhe von etwa 450 bis 730 m. Der Ort ist bekannt als heilklimatischer Kurort und Kneippkurort und gehört seit 1975 mit seinen Ortsteilen Bieselsberg, Schwarzenberg, Langenbrand und Oberlengenhardt zur Gemeinde.

Lage und Topographie

Geografische Lage: Im Nordschwarzwald, zwischen den Städten Pforzheim (südlich) und Calw, die als „Hesse-Stadt“ bekannt ist.

Höhenlage: Zwischen 450 und 730 m über dem Meeresspiegel; das Zentrum liegt auf etwa 650 m.

Umgebung: Umgeben von ausgedehnten Wäldern, was für das Mittelgebirgsklima typisch ist.

Naturraum: Schömberg befindet sich vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Wichtige Merkmale

Kurort: Schömberg ist ein heilklimatischer Kurort der „Premium Class“ und ein Kneippkurort, was auf die hohe Qualität der Luft und die gesundheitsfördernden Eigenschaften des Klimas hinweist.

Verwaltung: Gehört zum Landkreis Calw.

Ortsteile: Die Gesamtgemeinde umfasst die Ortsteile Bieselsberg, Langenbrand, Oberlengenhardt und Schwarzenberg.

Erreichbarkeit

Pkw: Am besten erreichbar über die Autobahn A8 (Ausfahrt Pforzheim-West).

Öffentliche Verkehrsmittel: Es gibt Busverbindungen in den Landkreis Calw und nach Pforzheim.

Aktivitäten und Angebote

Outdoor: Zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern (über 360 km markierte Wege), Mountainbiken, Nordic Walking und Skifahren.

Erholung: Angebote für Erholungssuchende, wie Themen-Wanderungen, Kurpark und Gastronomie mit regionalen Spezialitäten.

Preise

Kaufpreis

2.750.000 €

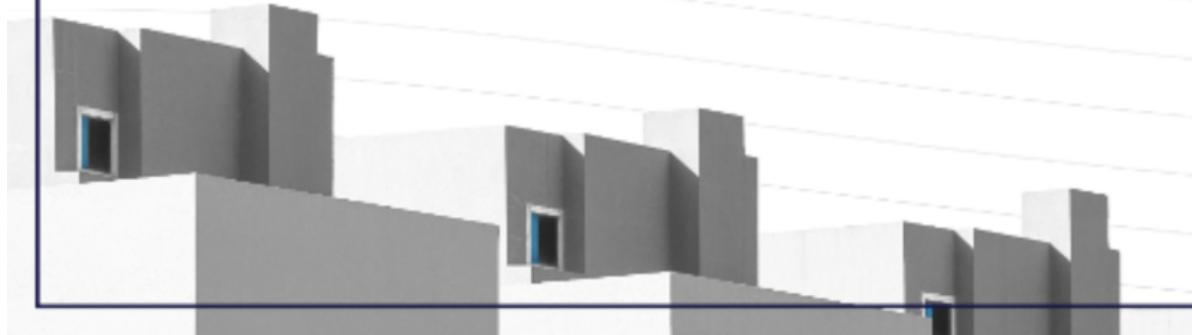
Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	30.03.2035
Energieverbrauchskennwert	94,20 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Endenergiebedarf	94,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Holzhackschnitzel
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	1975
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen

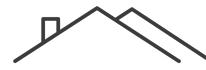
ImmoNetzwerk

Diskrete Vermarktung



Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**

Telefon **01577 2070264**

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**