Attraktive Kapitalanlage: 7 vermietete Wohnungen, 1 freie Gewerbeeinheit mit Büro, Werkstatt und Garagen

67433 Neustadt

Details

ImmoNr	N480	Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 424 m²
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 150 m²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	12
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	7
Kaufpreis	747.000,00 €	Anzahl Badezimmer	7

Ihr Ansprechpartner
Firma Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e.K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel./Mobil: 06321 / 38 68 38 / 0151 64417 669

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Anzahl Küchen	7
Grundstücksgröße	ca. 431 m^2
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	1925
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	13.12.2035
Energieeffizienzklasse	H
wesentlicher Energieträger	Gas

Baujahr Wärmeerzeuger	1998
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1925 vereint laufende Mieteinnahmen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die sieben Wohnungen sind vollständig vermietet und erzielen derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 3.025 Euro beziehungsweise 36.300 Euro jährlich.

Die Immobilie verfügt über vier separate Eingänge. Ein Eingang im Innenhof erschließt vier Wohnungen, ein weiterer an der Straße drei Wohnungen. Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit besitzt einen straßenseitigen Zugang sowie einen separaten Eingang über den Innenhof. Dadurch lassen sich Wohn- und Gewerbenutzung klar voneinander trennen.

Die aktuell leer stehende Gewerbeeinheit umfasst rund 129 m^2 Nutzfläche, davon ca. 72 m^2 Bürofläche und ca. 57 m^2 ebenerdig erreichbare Lagerfläche, die früher als Werkstatt genutzt wurde. Aufgrund der getrennten Zugänge ist unter Umständen auch eine separate Vermietung von Büro- und Lagerbereich denkbar. Geeignet sind die Räume insbesondere für ruhige Gewerbenutzungen wie Verwaltung, Beratung, Planung, Agenturleistungen, Onlinehandel oder handwerksnahe Betriebe mit Büro- und Lagerbedarf. Eine Umgestaltung der Büroräume in eine geräumige Wohnung ist möglich.

Für die Gewerbeeinheit wurde zuletzt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.050 Euro angesetzt. Bei einer Vermietung zu diesem Betrag würde sich die rechnerische Gesamtmiete auf 4.075 Euro monatlich beziehungsweise 48.900 Euro jährlich erhöhen. Die tatsächliche Miethöhe und Vermietbarkeit richten sich nach dem künftigen Mietvertrag und Nutzungskonzept.

Die Wohnungen werden über dezentrale Gasetagenheizungen versorgt. Die Wärmeerzeuger stammen aus den Jahren 1998 bis 2024. Auch die Fenster wurden im Laufe der Zeit sukzessive erneuert; einzelne Fenster sowie die Fenster der ehemaligen Werkstatt wurden zuletzt 2024 ausgetauscht.

Die Wohnungen sind zum Teil modernisiert und zum Teil modernisierungs- bzw. renovierungsbedürftig.
Hinweis: Die Bilder von den leer stehenden Wohnung sind vor der Neuvermietung erstellt worden. Alle Wohnungen sind vermietet.

Ihr Ansprechpartner
Firma Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e.K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel./Mobil: 06321 / 38 68 38 / 0151 64417 669

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Das Anwesen eignet sich besonders für Kapitalanleger, die eine vollständig vermietete Wohnstruktur mit stabilen Einnahmen und zugleich zusätzliches Ertragspotenzial durch die separat zugängliche Gewerbeeinheit suchen.

Ausstattung

Angaben zur Vermietung:
- Aktuelle Nettokaltmiete der 7 Wohnungen: 3.025 € monatlich
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 36.300 €

- Mögliche Nettokaltmiete der Gewerbeeinheit inklusive Garagen und Werkstatt:
1.050 € monatlich bzw. 12.600 € jährlich
- Mögliche Gesamtmiete bei Vollvermietung: 4.075 € monatlich bzw. 48.900 € jährlich

Energieangaben:
Für die beiden Gebäudeteile liegen separate Bedarfsausweise vor.

Winzinger Straße
- Baujahr Gebäude: 1925
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Endenergiebedarf: 248,5 kWh/(m^2·a)
- Primärenergiebedarf: 275,1 kWh/(m^2·a)
- Energieeffizienzklasse: G
- Energieausweis gültig bis: 13.12.2035

Kirchstraße
- Baujahr Gebäude: 1925
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Endenergiebedarf: 320,9 kWh/(m^2·a)
- Primärenergiebedarf: 356,0 kWh/(m^2·a)
- Energieeffizienzklasse: H
- Energieausweis gültig bis: 22.12.2035

Lage

Der Stadtteil Winzingen in Neustadt an der Weinstraße verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an das urbane Leben der Weinstadt. Eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und den Ausläufern des Pfälzerwaldes genießen Bewohner hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar.

Die Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist nur wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig profitieren Pendler von einer guten Verkehrsanbindung über die B39 sowie die nahegelegenen Autobahnen A65 und A61. Der Bahnhof Neustadt ermöglicht zudem eine gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Deutsche Weinstraße sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen Winzingen besonders attraktiv für Naturfreunde, Familien und alle, die Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Käuferprovision:
3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:
Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: ”Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten.”

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.