

## Kapitalanleger aufgepasst: Super Rendite als Monteurswohnung Eigennutzer: Zeitnah selbst einziehen



67483 Edesheim

### Details

ImmoNr	N483	Außen-Provision	3,57 % inkl. MWSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	650,00 €
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	5
Kaufpreis	350.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2

Anzahl Küchen	1	Baujahr Wärmerezeuger	1995
Anzahl Wohneinheiten	3	Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1900	Befeuerung	Öl
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!	Etagenzahl	3
wesentlicher Energieträger	Öl	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
		Kabel TV	Ja
		Stellplätze	2 Freiplätze
		Küche	Einbauküche

## Beschreibung

Im 1. Obergeschoss dieses auffälligen Sand- und Ziegelsteingebäudes aus der Jahrhundertwende befindet sich eine helle Wohnung mit hohen Decken. Der historisierende Jugendstilbau liegt in der Denkmalzone Edesheim. Ein Energieausweis liegt daher nicht vor. Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Küche und ein Abstellraum.

Seit 13 Jahren wird die Wohnung als Monteurswohnung mit 11 Betten genutzt. Die Bruttoeinnahmen liegen durchschnittlich bei ca. 50.000 EUR pro Jahr. Da es mit den Auftraggebern keine Mietverträge gibt, kann die Wohnung auch ohne Kündigungsfrist eigengenutzt werden. Die Organisation dieser besonderen Nutzung ist bestens eingespielt.

Es liegen weiter Pläne und eine Baugenehmigung zur Teilung der Wohnung in zwei Eigentumswohnungen à 65 m<sup>2</sup> vor. Zur Wohneinheit gehören 2 Außenstellplätze im Hof und 2 trockene Kellerräume, so dass eine Nutzung als 2 Wohneinheiten zum Vermieten oder zum selbst Nutzen gegeben ist. Die Elektrik ist bereits geteilt. Die Architektenpläne und die Baugenehmigung sind im Kaufpreis enthalten.

Diese Wohnung kann sowohl als hoch profitable Kapitalanlage weiter betrieben werden. Nach der Teilung kann sie auch eigen genutzt bzw. dauerhaft vermietet werden. Sie eignet sich daher auch für Familien oder Freunde, die nicht zusammen, aber nebeneinander wohnen möchten. Eine dritte Nutzung als eine Wohneinheit zum selbst Einziehen oder Vermieten ist natürlich ebenfalls gegeben.

## Ausstattung

Dach: 2013 neu eingedeckt und gedämmt

Heizung: Ölzentralheizung von 1995

Fenster: 2fach verglaste Holzfenster 1990

Elektrik: 1992 erneuert, FI vorhanden

Bäder: 2 Tageslichtbäder mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC aus 2000 und 2020

Böden: Laminat und Fliesen

Wände: weiß gestrichen

Decken: weiß gestrichen

Das relativ hohe Hausgeld ergibt sich aus der derzeitigen Nutzung. Sollte die Wohnung von einer Familie mit bis zu 5 Personen genutzt werden, würde der Energieverbrauch vermutlich deutlich sinken.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Edesheim, einer beliebten Weinbaugemeinde im Herzen der Südlichen Weinstraße. Der Ort verbindet den Charme eines gewachsenen Weinortes mit einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Weinbergen und der reizvollen Landschaft der Pfalz bietet Edesheim ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie gastronomische Angebote. Die historische Ortsmitte mit ihren gepflegten Anwesen, Weingütern und traditionellen Straußwirtschaften prägt das angenehme Ortsbild und unterstreicht den hohen Wohnwert der Gemeinde.

Die Lage profitiert von einer guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B272 sowie die Autobahn A65 sind die Städte Landau, Neustadt an der Weinstraße, Ludwigshafen und Karlsruhe bequem erreichbar. Der Bahnhof Edesheim ermöglicht zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr und bietet Pendlern eine attraktive Alternative zum Auto.

Für Freizeit- und Naturliebhaber eröffnet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Weinberge, Rad- und Wanderwege sowie der nahegelegene Pfälzerwald laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sorgen die zahlreichen Weinfeste und kulturellen Veranstaltungen der Region für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

Insgesamt bietet Edesheim eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage in einer der beliebtesten Regionen der Pfalz.

## Sonstige Angaben

Käuferprovision:

3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis  
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt  
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524  
E-Mail: [info@immobilien-raisch.de](mailto:info@immobilien-raisch.de)  
Website: [www.immobilien-raisch.de](http://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.