Drei Wohnungen unter einem Dach – Freiraum für Eigennutzer und Kapitalanleger

67067 Ludwigshafen am Rhein / Rheingönheim

Details

ImmoNr	N485	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 165 m^2
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Nutzfläche	ca. 84 m^2
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	6
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	291.000,00 €	Anzahl Badezimmer	3

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	3	wesentlicher Energieträger	Strom
Grundstücksgröße	ca. 140 m^2		
Anzahl Wohneinheiten	3	Baujahr Wärmeerzeuger	2015
Baujahr	1912	Warmwasser enthalten	Ja
Zustand	Renovierungsbedürftig	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis	Bedarfsausweis	Terrasse	Ja
Endenergiebedarf	386,56 kWh/(m^2a)	Küche	Einbauküche
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Verfügbar ab	nach Absprache
Energieeffizienzklasse	H	Vermietet	Ja

Beschreibung

Das massiv errichtete Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1912 befindet sich im Sanierungsgebiet von Ludwigshafen-Rheingönheim und bietet drei abgeschlossene Wohneinheiten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Garage für ein kleines Fahrzeug sowie eine Wallbox im Innenhof.

Aktuell ist ausschließlich die Dachgeschosswohnung vermietet. Die Mieterin bewohnt die Wohnung seit 2020; der Mietvertrag wurde zum 01.07.2026 angepasst und beträgt derzeit 500 € Warmmiete pro Monat. Der Eigentümer bewohnt derzeit die Wohnung im ersten Obergeschoss und wird die Immobilie nach dem Verkauf räumen. Die Erdgeschosswohnung wurde zuletzt von der Mutter des Eigentümers genutzt und steht inzwischen leer.

Damit eröffnet sich den künftigen Eigentümern eine seltene Flexibilität: Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine oder zwei Wohnungen selbst bewohnen möchten, als auch für Kapitalanleger, die durch eine Neuvermietung der leerstehenden Wohnungen das Mietpotenzial ausschöpfen möchten. Die bereits vermietete Dachgeschosswohnung kann dabei unmittelbar laufende Einnahmen generieren.

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen befindet sich auf unterschiedlichem Modernisierungsstand. Im Dachgeschoss wurde der Kunstlaminatboden erst vor wenigen Jahren erneuert, während die Bodenbeläge im Erdgeschoss teilweise rund 25 Jahre alt sind. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 1999 modernisiert. Die Fenster stammen überwiegend aus den 1980er Jahren. Eine Terrasse verbindet das erste Obergeschoss mit dem Dachgeschoss. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich im Erdgeschoss in der Küche, im Badezimmer des ersten Obergeschosses sowie in der Küche des Dachgeschosses.

Technisch besteht Modernisierungsbedarf. Die Elektrik entspricht überwiegend einem älteren Ausstattungsstandard, das Dach ist nur teilweise mit einer Folie gedämmt. Die Gasheizung ist derzeit außer Betrieb; die Wärmeversorgung erfolgt aktuell über einen Heizstab mit Pufferspeicher. Die Installation einer Wärmepumpe war vorgesehen.

Im Keller wurde eine Wasserenthärtungsanlage provisorisch installiert. Darüber hinaus sind vier Räume auf der Straßenseite – jeweils zwei im Erd- und Obergeschoss – mit Klimageräten ausgestattet.

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

Ausstattung

Auflistung der Ausstattungsmerkmale:

* Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz im Innenhof
* Wallbox im Innenhof
* Klimageräte in vier Räumen (jeweils zur Straßenseite im Erd- und Obergeschoss)
* Wasserenthärtungsanlage im Keller
* Kunststofffenster überwiegend aus den 1980er Jahren
* Dach teilweise gedämmt
* Elektrik überwiegend in älterem Zustand (Modernisierungsbedarf)

Daten des Energieausweises: Bedarfsausweis
Verbrauchsausweis gültig bis 22.04.2036
Baujahr Gebäude: 1912
Baujahr Wärmeerzeuger: 2015, 2025
wesentlicher Energieträger für Heizung: Strom
wesentlicher Energieträger Warmwasser: Strom
Endenergieverbrauch: 386,56 kWh/ (m^2*a)
Energieeffizienzklasse: H

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Rheingönheimer Lage von Ludwigshafen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine naturnahe Lage am Rhein aus und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Lage ist ideal für alle, die sich eine ruhige und idyllische Umgebung wünschen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Apotheken und Schulen sind gut erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten bietet sich die Nähe zum Rhein an, wo man wunderbar spazieren gehen oder joggen kann. Hier können Sie sich von der Hektik des Alltags erholen.

Die Lage ist auch verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnauffahrt A650 und die Bundesstraße B9 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine gute Verbindung in Richtung Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, die nächste Bushaltestelle ist nur fünf Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Ludwigshafen-Rheingönheim ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung in Ludwigshafen-Rheingönheim eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe und städtischer Anbindung.

Für Sportbegeisterte bietet die Umgebung der Wohnung verschiedene Möglichkeiten. Ein Tennisplatz und ein Reitclub befinden sich in unmittelbarer Nähe und bietet die Möglichkeit sich sportlich zu betätigen.

Der Wildpark Rheingönheim bietet eine besondere Attraktion für Tierliebhaber und Familien und lädt zu gemeinsamen Ausflügen ein.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3 % 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.