Zwei Häuser – eine Kapitalanlage: Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumsnaher Lage



67433 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	N494	Wohnfläche	ca. 414 m²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 65 m²
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Zimmer	16
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	6
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Küchen	5,00
Kaufpreis	827.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 232 m²
Außen-Provision	4,76 % inkl. MwSt.	Anzahl sep. WC	2

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

Tel.: 06321 - 38 68 38

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

Anzahl Wohneinheiten	5
Bürofläche	ca. 126 m^2
Baujahr	1910
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	213,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Energieeffizienzklasse	G
wesentlicher Energieträger	Erdgas

Baujahr Wärmeerzeuger	2020
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Ofenheizung, Gasetagenheizung
Etagenzahl	4
Balkon	Ja
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Neustadt an der Weinstraße. Die Immobilie besteht aus zwei ursprünglich eigenständigen Häusern, die über einen Zwischenbau miteinander verbunden wurden und heute eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit auf einem Flurstück bilden.

Das um ca. 1910 errichtete Gebäudeensemble verfügt über insgesamt ca. 540 m^2 Wohn- und Gewerbefläche auf einem ca. 232 m^2 großen Grundstück. Davon entfallen rund 414 m^2 auf Wohnflächen und ca. 126 m^2 auf Gewerbeflächen. Die Gewerbeeinheiten verfügen insgesamt über 5 Räume zzgl. WC.

Im Erdgeschoss befinden sich drei separate Gewerbeeinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Zwei Gewerbeeinheiten werden von der einen Straßenseite, die dritte von der gegenüberliegenden Straßenseite erschlossen. Die insgesamt fünf Wohneinheiten in den Obergeschossen sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich. Durch den verbindenden Zwischenbau sind die beiden ursprünglichen Häuser heute auch innerhalb des Gebäudes zu einer Einheit zusammengeführt.

Das Objekt war nach Angaben des Eigentümers über die vergangenen Jahre durchgehend vollständig vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 4.312 € monatlich bzw. 51.744 € jährlich.

Der Ausstattungs- und Mietstandard ist überwiegend als einfach bis mittel einzustufen. Entsprechend liegen insbesondere die Wohnungsmieten derzeit bei durchschnittlich nur rund 7,98 €/m^2. Genau hier liegt interessantes Entwicklungspotenzial: Durch gezielte Investitionen und eine schrittweise Modernisierung einzelner Einheiten lässt sich die Wohnqualität deutlich steigern. Damit eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit, das Mietniveau bei Neuvermietungen bzw. im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten an ein wesentlich höheres Marktniveau heranzuführen.

Am Gebäude wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2015 erfolgten unter anderem Arbeiten am Dach, an den elektrischen Steigleitungen sowie an der Dämmung des Hinterhauses. Zwischen 2020 und 2025 wurden drei Etagenheizungen erneuert und weitere kleinere Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen vorgenommen.

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

Tel.: 06321 - 38 68 38

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

Die Immobilie verbindet damit laufende Mieterträge mit zusätzlichem Wert- und Ertragssteigerungspotenzial. Fünf Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, vollständige Vermietung und die besondere Gebäudestruktur machen das Objekt zu einer interessanten innerstädtischen Kapitalanlage für Investoren, die einen etablierten Bestand übernehmen und mittel- bis langfristig weiterentwickeln möchten.

Ausstattung

Auf einen Blick
• Wohn- und Geschäftshaus aus zwei zusammengeführten Gebäuden
• beide Gebäudeteile auf einem gemeinsamen Flurstück
• Zugang von zwei unterschiedlichen Straßenseiten
• Baujahr ca. 1910
• Grundstück ca. 232 m^2
• Gesamtfläche ca. 540 m^2
• davon Wohnfläche ca. 414 m^2
• davon Gewerbefläche ca. 126 m^2
• 5 Wohneinheiten
• 3 Gewerbeeinheiten (aufgeteilt in 5 Räumlichkeiten)
• vollständig vermietet
• aktuelle Nettokaltmiete: 4.312 € monatlich
• aktuelle Jahresnettokaltmiete: 51.744 €
• Renovierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen 2015 (Dach, Elektroinstallation, Steigleitungen, Dämmung Hinterhaus)
sowie 2020–2025: Drei neue Etagenheizungen und kleinere Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen.
• Mietstandard: einfach bis mittel

Heizung: Die Wohnungen werden jeweils über eine Gasetagenheizung beheizt. Die Gewerbeeinheiten mit Gas-Einzelöfen.

Daten zum Energieausweis: Verbrauchsausweis
Baujahr Gebäude: 1910
Baujahr Wärmeerzeuger: verschiedene Gasthermen mit unterschiedlichen Baujahren
(3 von 5 Gasthermen wurden 2020 - 2025 erneuert)
Wohneinheiten Endenergieverbrauch des Gebäudes: 213,6 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse: G
Gewerbeeinheiten Endenergieverbrauch Wärme: 185,9 kWh/(m^2a)

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

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

Tel.: 06321 - 38 68 38

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

Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage der Neustadter Innenstadt. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie den Hauptbahnhof und die Fußgängerzone. In der nahen Umgebung finden Sie Hotels, weitere Ladenflächen, Restaurant, Cafe, Geschäfte, Apotheke, Hetzelgalerie mit Ärzten und alles für den täglichen Bedarf.

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße hat ca. 53.000 Einwohner. Weinbau und Tourismus zählen zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen der bei Einheimischen und Touristen beliebten Region, die eine steigende Nachfrage nach komfortablem, zentral gelegenem Wohnraum und Gewerbeflächen verzeichnet.

Sehr gute Verkehrsanbindung - fußläufig zum Bahnhof - mit Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Ludwigshafen, Karlsruhe sowie Kaiserslautern und Saarbrücken.
Der öffentliche Personennahverkehr ist mittels diverser Buslinien sehr gut organisiert. In ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichen Sie den Autobahnanschluss A65 und gelangen so in die Großzentren der Metropolregion RheinNeckar.

Sonstige Angaben

Provision:
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Raisch Immobilien e.K. eine Maklerprovision in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

Raisch Immobilien e.K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

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.