

TOP Kapitalanlage mit hoher Rendite!



Objektkennung 681
67071 Ludwigshafen

Brenner Immobilien Rhein Neckar
Drosselstr. 5a, 67105 Schifferstadt



Eckdaten

Baujahr:	1971
Einheiten gesamt:	6
Anzahl Wohneinheiten:	5
Anzahl Gewerbeeinheiten:	1
Grundstücksfläche:	ca. 837 m ²
Gewerbefläche:	ca. 64,38 m ²
Wohnfläche:	ca. 424,39 m ²
Vermietbare Fläche:	ca. 488,77 m ²
Kellerfläche:	ca. 158,44 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Vermietet:	Ja

Dachform:	Satteldach
Garagenanzahl:	3
Stellplatzanzahl:	5
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausweis erstellt am:	01.08.2014
Ausweis gültig bis:	31.07.2024
Energiekennwert:	110,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Energie mit Warmwasser:	Nein
Kaufpreis:	489.000,00 €

Käuferprovision

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Hinweis: Bitte fragen Sie nur schriftlich an (Datenschutz). Telefonische Anfragen können nicht berücksichtigt werden. Die Anfrage muss vollständig ausgefüllt sein, damit diese bearbeitet werden kann. Sie bekommen automatisch eine Bestätigungsmail. Bitte prüfen Sie Ihren Spam Ordner.

Dieses Mehrfamilienhaus, massiv erbaut im Jahr 1971, bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 837 m² und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 647,21 m². Das Gebäude umfasst eine flexible Gewerbefläche im Erdgeschoss und fünf Wohnungen, die sich über drei Etagen verteilen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, die als Laden, Büro oder Praxis genutzt werden kann und direkten Zugang zum eigenen Keller bietet (ca. 64,38 m²). Ebenfalls im Erdgeschoss liegt Wohnung Nr. 1, eine renovierte Wohnung mit 3 Zimmern, einem Bad, einem Gäste-WC und zwei Balkonen (ca. 106,16 m²).

Das Obergeschoss beherbergt zwei Wohnungen: Wohnung Nr. 2, eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Bad, Duschbad, Gäste-WC und Terrasse (ca. 119,68 m²). Diese Wohnung ist durch einen zusätzlichen Zugang auch in zwei separate Einheiten teilbar. Wohnung Nr. 3 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Bad, Abstellraum und einem großen Balkon (ca. 65,43 m²).

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Wohnung Nr. 4 verfügt über 3 Zimmer, eine separate Küche, ein Bad und einen Balkon (ca. 69,10 m²), während Wohnung Nr. 5 ebenfalls 3 Zimmer, eine separate Küche und ein Bad bietet (ca. 64,02 m²).

Das Gebäude verfügt über einen großzügigen Kellerbereich mit 8 Kellerräumen, einem Heizraum mit einer Ölzentralheizung (Baujahr 2008) und einem zusätzlichen WC. Der Außenbereich umfasst 3 Garagen, mehrere Stellplätze, einen Garten und 3 zusätzliche Abstellräume. Der Öltank befindet sich im Erdreich (Hof).

Aktuell generiert die Immobilie Mieteinnahmen (ein Leerstand) von 2.775,00 € pro Monat bzw. 33.300,00 € pro Jahr, was einer Bruttorendite von ca. 6,8 % entspricht. Bei Vollvermietung, einschließlich zusätzlicher Einnahmen aus der Vermietung der Garagen und Stellplätze, könnten die Mieteinnahmen auf 3.575,00 € pro Monat bzw. 46.860,00 € pro Jahr steigen, was eine Bruttorendite von 9,5 % ergibt.

Die Immobilie ist renovierungs- und sanierungsbedürftig. Die Wohnung Nr. 1 ist renoviert, entsprechen die anderen Wohnungen dem Standard des Baujahres. Eine bauliche Erweiterung ist denkbar, da eine alte Baugenehmigung (nicht mehr gültig) aus den 80er Jahren vorliegt. Wohnung Nr. 2 ist derzeit leerstehend, da sie vom ehemaligen Eigentümer bewohnt wurde. Es wurden keine Rücklagen gebildet.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Investoren eine ausgezeichnete Gelegenheit, von den bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren und das Potenzial für weitere Wertsteigerungen zu nutzen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.



Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe und fünf Wohnungen

Baujahr ca. 1971

Grundstücksgröße 837 m²

Gesamtfläche ca. 647,21 m² (ohne Garage und Werkstatt)

Vermietbare Fläche ca. 488,77 m²

Kellerfläche (Nutzfläche) ca. 158,44 m²

Erdgeschoss:

Gewerbe (Laden/Büro/Praxis), direkter Zugang zum eigenen Keller, ca. 64,38 m²

Wohnung Nr. 1 : 3 Zi., Bad, Gäste-WC, 2 Balkone, ca. 106,16 m²

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2 : 4 Zi., separate Küche, Bad, Duschbad-Bad, Gäste-WC, Terrasse, ca. 119,68 m²

Wohnung Nr. 3 : 2 Zi., separate Küche, Bad, Abstellraum, großer Balkon, ca. 65,43 m²

Dachgeschoss:

DG Wohnung Nr. 4 : 3 Zi., separate Küche, Bad, Balkon, ca. 69,10 m²

DG Wohnung Nr. 5: 3 Zi., separate Küche, Bad, ca. 64,02 m²

Hinweis Wohnung Nr. 2: auch teilbar in zwei Wohnung, da ein weiterer Zugang vorhanden ist.

Keller:

8 Kellerräume

Heizraum (Ölzentralheizung, 2008)

WC

Außenbereich:

3 Garagen

Mehrere Stellplätze

Garten

2 Abstellräume

1 Werkstatt

Öltank im Erdreich (Hof)



Mieteinnahmen + Renditeberechnung

Mieteinnahmen, aktuell (Leerstand Wohnung Nr. 2):

Mieteinnahmen	2.775,00 € / Monat
Mieteinnahmen	33.300,00 € / Jahr
Bruttorendite Rendite	6,8 %

Mieteinnahmen, bei Vollvermietung (Beispielberechnung):

Mieteinnahmen	3.575,00 Euro / Monat
Mieteinnahmen	42.900,00 Euro / Jahr
3 Garagen á 60,00 Euro/Monat	2.160,00 Euro / Jahr
5 Stellplätze á 30,00 Euro/Monat	1.800,00 Euro / Jahr
Mieteinnahmen gesamt	46.860,00 Euro / Jahr
Bruttorendite Rendite	9,5 %

Sonstiges:

Renovierungs-Sanierungsbedürftig

Wohnung Nr. 1 bereits renoviert, alle anderen Wohnungen Standard Baujahr

Bauliche Erweiterung denkbar, da alte Baugenehmigung aus den 80er Jahren vorliegt

Aktueller Leerstand Wohnung Nr. 2 (ehemalige Wohnung Eigentümer)

Keine Rücklagen

Alle Angaben ohne Gewähr



Lagebeschreibung

Ruchheim mit seinen ca. 6.072 Einwohner, ist ein Stadtteil von Ludwigshafen am Rhein und liegt im Westen von Ludwigshafen. Der dörfliche Charakter, die herrliche Natur sowie die zentrale Lage machen es zu einer sehr beliebten Wohngegend. Im Ortskern finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie einen Supermarkt, Ärzte und Apotheken. Zwei Kitas sowie die Astrid – Lindgren Schule befinden sich vor Ort. Zahlreiche Vereine sorgen für eine lebendige Gemeinschaft und ganz viel Abwechslung. Über die A650 erreicht man in wenigen Fahrminuten das große Einkaufszentrum von Oggersheim mit zahlreichen Geschäften (Metro, Globus, Bauhaus, XXL Kalker etc.). Bestens angebunden ist der Stadtteil durch die Rhein-Haardtbahn in Richtung Bad-Dürkheim, Ludwigshafen und Mannheim sowie die direkte Nähe zur A61.

Sonstiges

HAFTUNG: Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Dies gilt auch etwaige Zuschüsse oder Auflagen der Behörden. Es obliegt daher meiner Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Der Käufer hat eine Provision in Höhe von 5,95 % (inkl. 19% MwSt.) des Kaufpreises an die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar für den Nachweis/Vermittlung der Immobilie zu bezahlen. Die Provision ist fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar ist auch für den Verkäufer tätig.





Anicht Hof



Ansicht Haus Zugang Haus





Hof-Garage-Garten



Garage vorne





Abstellraum Hof 1



Garage hinten





Ansicht Straße Eingang mit Garage



OG hinten Dachterrasse



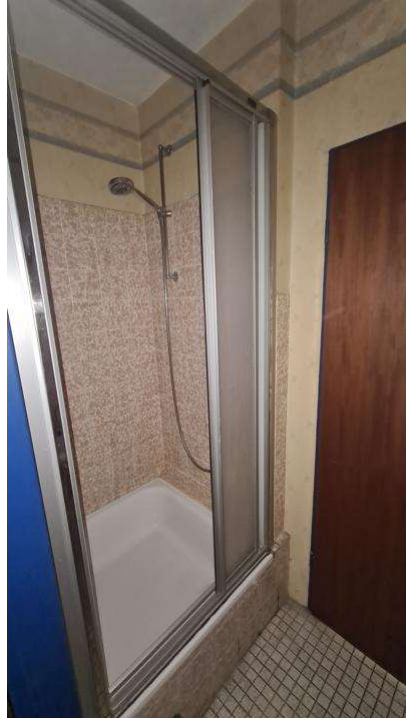


OG Wohnung hinten Kind



OG Wohnung hinten Eltern





OG Wohnung hinten Duschbad.



OG Wohnung hinten Bad





OG vorne Balkon



OG vorne Bad.





OG vorne Bad



DG Wohnung hinten Balkon





DG Wohnung hinten Wohnzimmer



DG Wohnung hinten Bad





DG Wohnung hinten Küche



DG Wohnung vorne Bad



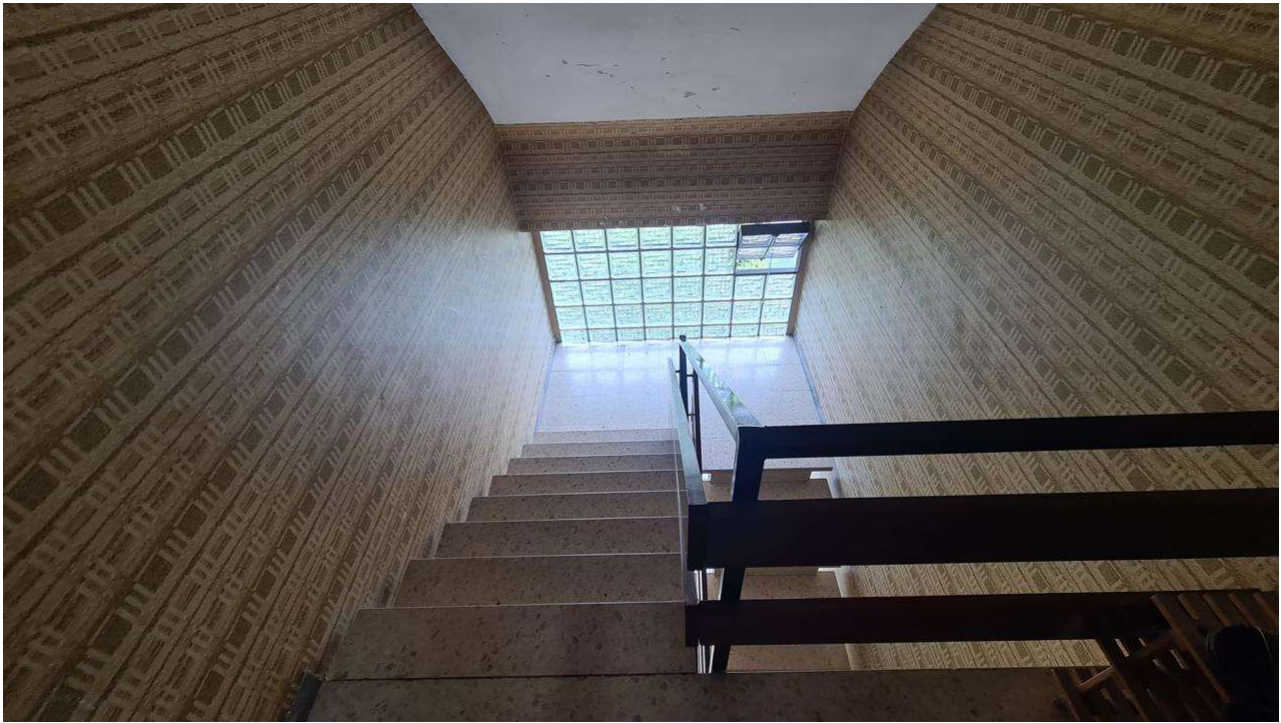


DG Wohnung vorne Küche



DG Wohnung vorne Wohnzimmer





Treppenhaus



Keller



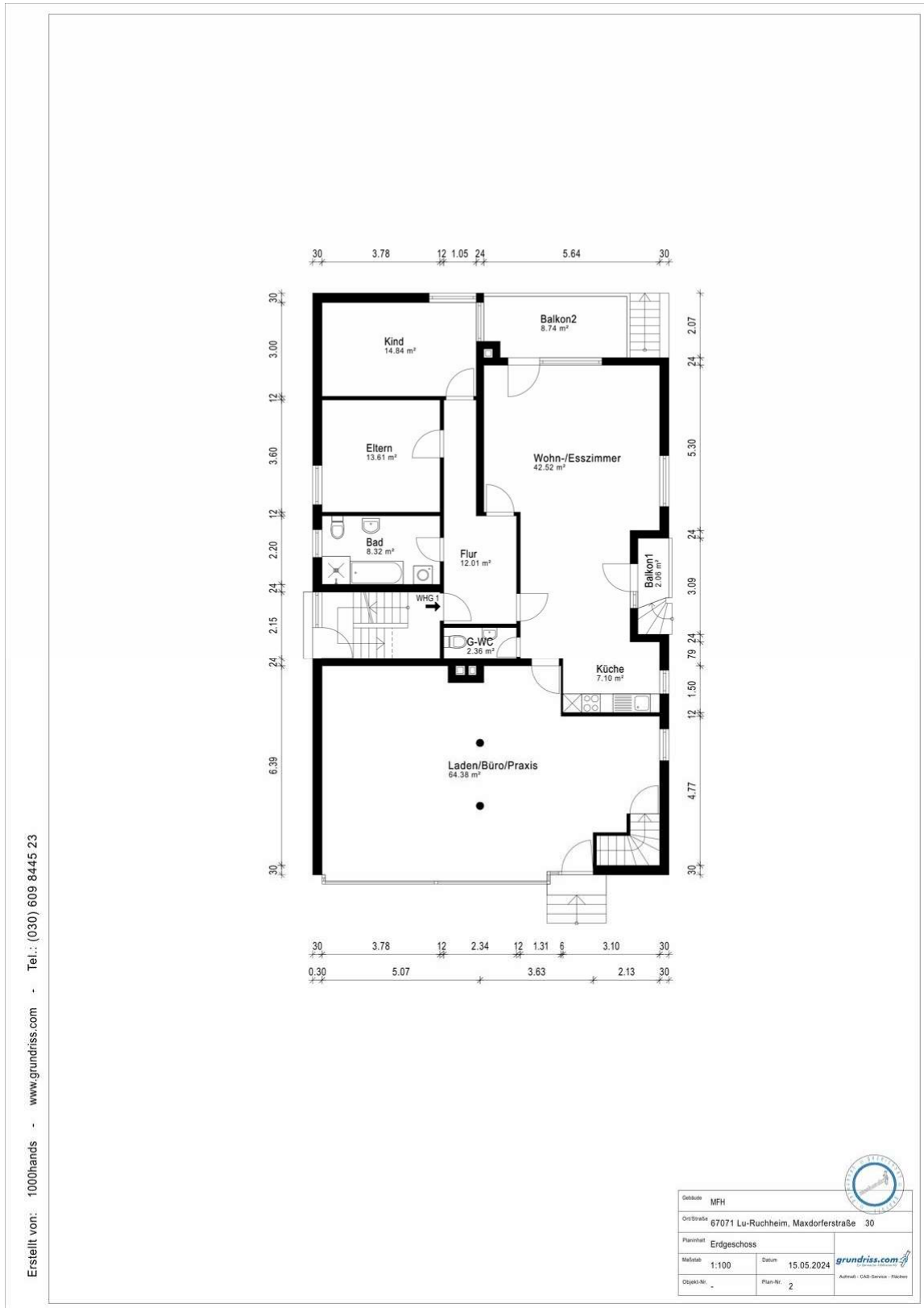


Keller Stromzähler



Heizraum



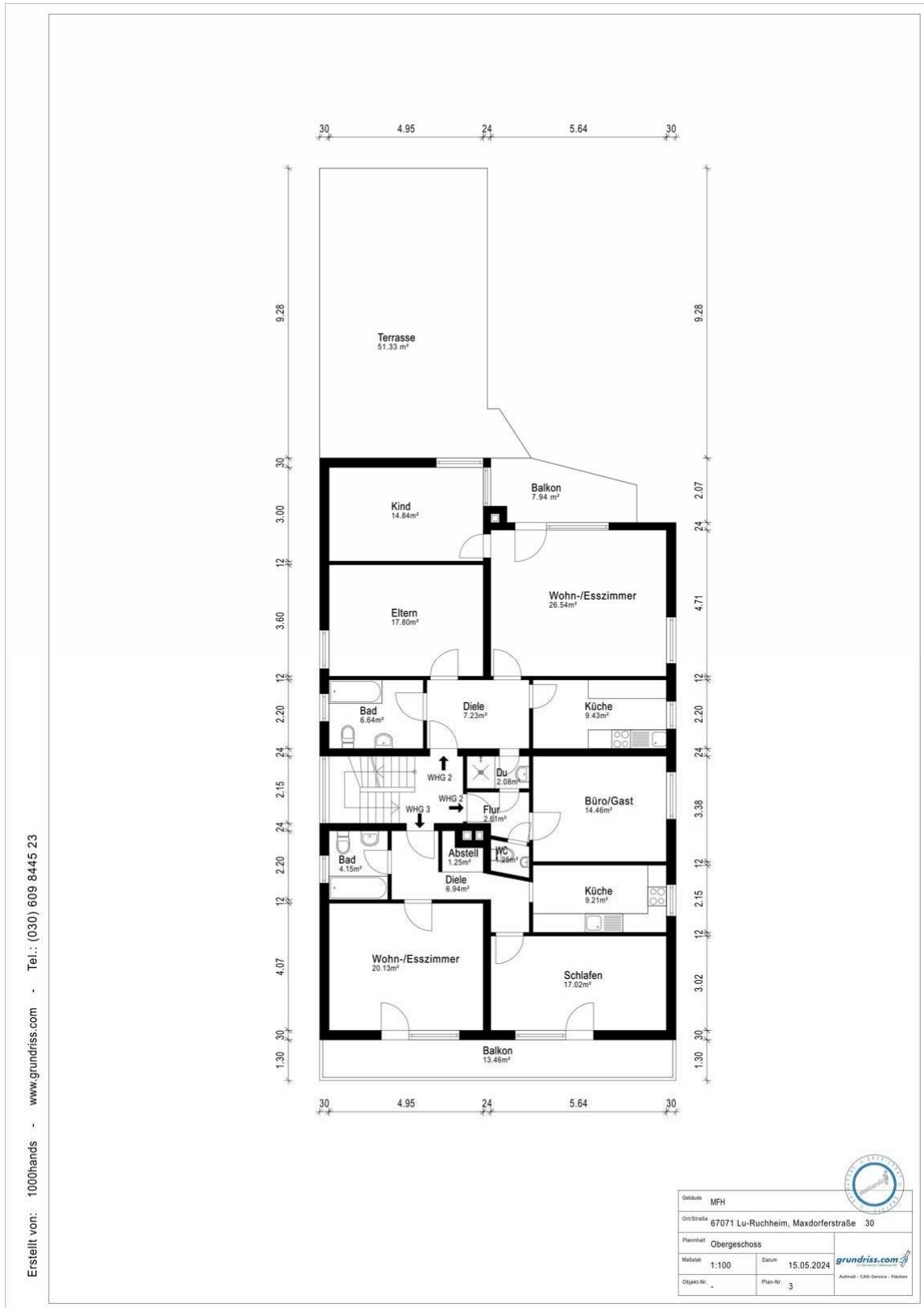


Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude MFH		
Gebäude 67071 Lu-Ruchheim, Maxdorferstraße 30		
Planinhalt Erdgeschoss		
Maßstab 1:100	Datum 15.05.2024	grundriss.com Automat. CAD-Service - Flächent
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 2	

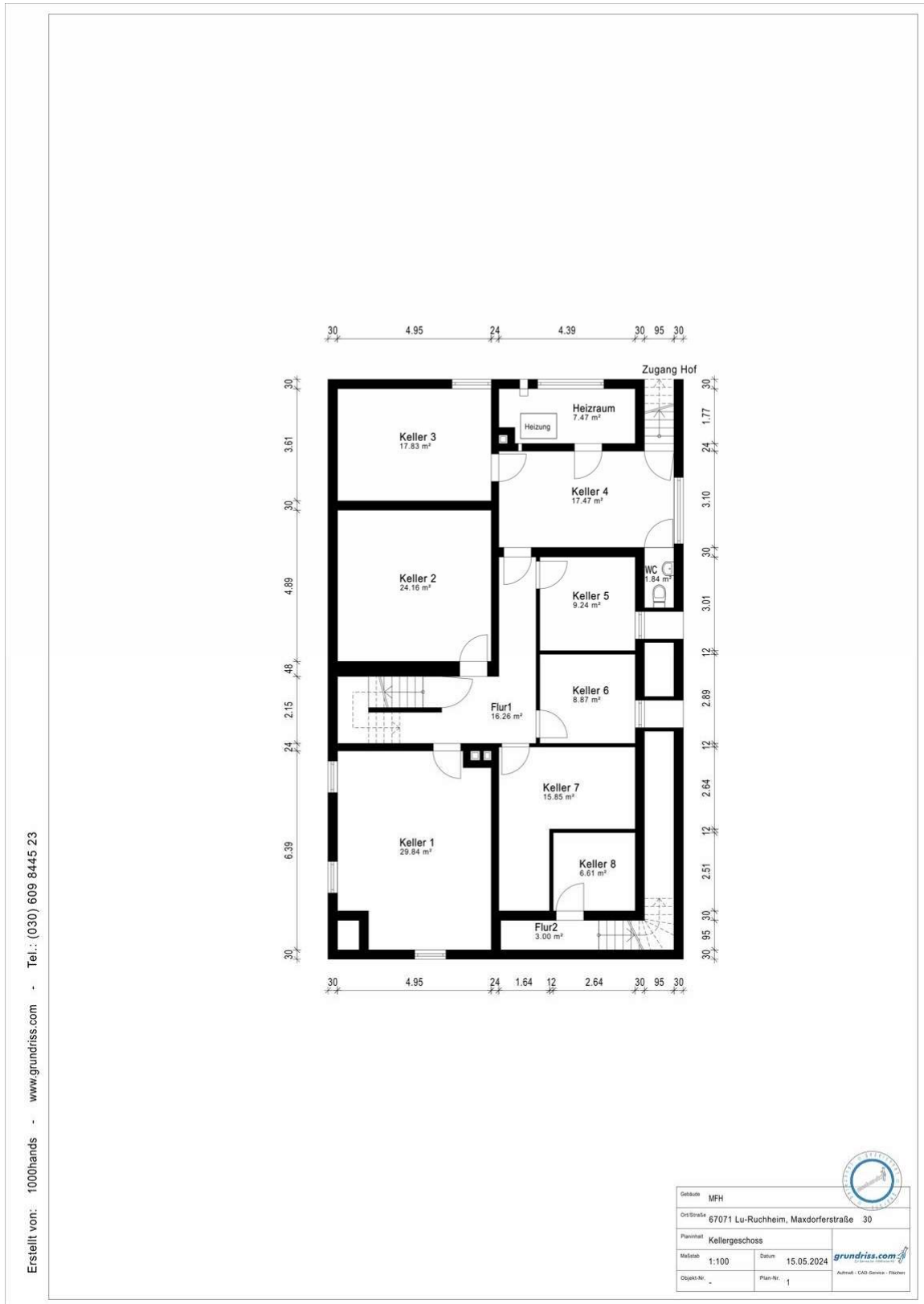
EG





OG





Keller



GeoPortal.rlp®



Datum: 23.4.2024

Maßstab: 1 : 245

Notiz



Katasterplan



Ansprechpartnerin
Angela Wahl
Tel.: | info@brennerimmobilien.de