

## MFH- Altstadt Landau - 7 Wohnungen - KfW 55



Objektkennung 612  
76829 Landau in der Pfalz

**Brenner Immobilien Rhein Neckar**  
Drosselstr. 5a, 67105 Schifferstadt



## Eckdaten

Einheiten gesamt:	7	Dachform:	Walmdach
Anzahl Wohneinheiten:	7	Stellplatzanzahl:	4
Grundstücksfläche:	ca. 220 m <sup>2</sup>	Stellplatztyp:	Garage
Wohnfläche:	ca. 400,00 m <sup>2</sup>	Barrierefrei:	Ja
Vermietbare Fläche:	ca. 400 m <sup>2</sup>	Befeuerung/Energieträger:	Strom
Nutzfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>	Energieausweis:	Vorhanden
Kellerfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Denkmalschutzobjekt:	Nein	Ausweis erstellt am:	25.04.2023
Verfügbar ab:	2025	Ausweis gültig bis:	24.04.2023
Heizungsart:	Wärmepumpe	Energiekennwert:	16,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Etagenzahl:	4	Energieeffizienzklasse:	A+
Zustand:	Erstbezug	Energie mit Warmwasser:	Nein
Alt-/Neubau:	keine Angabe	Kaufpreis:	1.700.000,00 €

## Käuferprovision

laut Info inkl. gesetzlicher MwSt.

## Provisionshinweis

3,57 % vom Kaufpreis

## 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 laut Info 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). Füllen Sie die Kontaktdaten inkl. Telefonnummer vollständig aus, sonst können diese nicht bearbeitet werden. Sie erhalten automatisch eine Mail auf Ihre Anfrage. Bitte prüfen Sie Ihren Spam Ordner. Wir werden uns bei Ihnen melden.

Sie suchen ein kernsaniertes Mehrfamilienhaus in perfekter Altstadtlage von Landau als Kapitalanlage? Das nur 2 Minuten von der Stiftskirche entfernt ist? Dann hätte ich genau das Richtige für Sie! Das Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Landau mit einer Grundstücksgröße von ca. 220 m<sup>2</sup>, in der Waffenstraße 21, Ecke Westbahnstraße wird komplett kernsaniert, erweitert, umgebaut usw. Die Immobilie verfügt über 7 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Bei einem aktuell zu erzielenden Mietpreis (kalt-Beispielrechnung/Vergleichsobjekte ohne Gewähr) von ca. 14 €/m<sup>2</sup> sowie 100,00 € pro Stellplatz wäre eine Jahresmiete von ca. 72.000,00 € denkbar. Durch moderne Heiztechnik (Luft-Wasserwärmepumpe) sowie eine Erstellung als KfW-Effizienzhaus 55 (A+) werden Ihre Mieter und auch Sie künftig geringe Nebenkosten haben. Somit ist das Gesamtpaket aus Miete und Nebenkosten ein weiterer Pluspunkt für eine langfristige und schnelle Vermietung.

Kommen wir nun zu den Wohnungen:

Moderne Grundrisse mit einer intelligenten Aufteilung entsprechen dem Zeitgeist und werden Ihre künftigen Mieter begeistern. Angenehm sind die Wohnungsgrößen ab 39 m<sup>2</sup> bis 78 m<sup>2</sup>. Diese Größen sind beliebt und sorgen für eine schnelle sowie unkomplizierte Vermietung. Auch bei der Auswahl der Materialien sowie der Ausstattung wurde auf eine wertige Ausführung geachtet. Die Fußbodenheizung, die begehbare Dusche, das moderne Bad sowie die Wand und Bodenbeläge sorgen für Wohlbehagen und strahlen dies auch aus. Der Fahrstuhl bringt die Bewohner bequem in Ihre Wohnung oder in den Keller. Somit eignen sich die Wohnungen besten für jede Altersschicht. Ergänzt wird das Angebot durch 4 überdachte KFZ- Stellplätze mit elektrischen Rolltor.

Fünf von sieben Wohnungen haben sogar einen Balkon oder einen Freisitz. Teilweise mit herrlichen Altstadtblick. Alle Wohnungen haben einen eigenen Keller. Der Fahrraum sowie der Waschraum ergänzen das Angebot.

Fazit: Ein Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in bevorzugter Lage. Einen guten Schutz vor Inflation, moderne Technik sowie steuerliche Vorteile sprechen hier für ein intelligentes Investment.



## Ausstattung

Mehrfamilienhaus für Kapitalanleger

TOP Lage - Altstadt Landau

Kernsanierung

KFW55 (A+)

Fertigstellung 2025

Grundstücksgröße ca. 220 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: ca. 400 m<sup>2</sup> auf 4 Etage

7 Wohnungen mit jeweils 2 Zimmer, Küche, Bad

Wohnungsgrößen ab 39 m<sup>2</sup> bis 76 m<sup>2</sup>

Wohnungen teilweise mit Balkon oder Freisitz

Viel Licht, dank großer Fenster

Keller für jede Wohnung

Waschmaschinenplatz für jede Wohnung

Fahrradraum

4 Stellplätze, überdacht mit Rolltor

Schlüsselfertige Erstellung

Fahrstuhl

Mieteinnahmen Berechnungsbeispiel/Vergleichsobjekte (ohne Gewähr):

ca. 14,00 € Kaltmiete / m<sup>2</sup> x 400 m<sup>2</sup> = 5.6000,00 €/Monat = 67.200,00 €/Jahr

ca. 100,00 € Stellplatz x 4 = 400,00 €/ Monat = 4.800,00€/Jahr

Jahresmiete (kalt) gesamt: ca. 72.000,00 €

Rendite Brutto: ca. 4,23 %

Sehr gut zur vermieten, dank kleiner Einheiten

### **Ausstattung:**

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Elektrische Rollläden

Fenster 3 - Fach Verglasung

Bodenbeläge in Vinyl

Decken und Wände in Malervlies

Videosprechanlage

Innentüren weiß

### **Heizung:**

Luft-Wasserwärmepumpe

Das Bad:

Tageslicht

Begehbare Dusche, wenn möglich

Ausführung im zeitlosen und modernen Design

Markensanitäreobjekte

Großformatige Fliesen

### **Sonstiges:**

Provision: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Alle Angaben ohne Gewähr



## Lagebeschreibung

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz mit ca. 46.000 Einwohner liegt im Süden von Rheinland-Pfalz, in der Region Südpfalz, zwischen Rhein und dem Pfälzer Wald. Die Südpfalzmetropole ist Universitätsstadt und gehört zu den größten Weinbau treibenden Gemeinden Deutschlands.

Eine lebenswerte Stadt zum Einkaufen und Amüsieren. Eine Stadt mit Scharm und Flair die sich Ihren ländlichen Charakter erhalten hat. Viele Veranstaltung und das große Freizeitangebot sorgen für jede Menge Abwechslung und Vergnügen. Landau bietet ausgezeichnete Bildungsmöglichkeiten. Es stehen Ihnen drei Gymnasien, elf Grundschulen, Hauptschule, Realschule sowie Sonderschulen zur Auswahl. Durch die hervorragende Lage der Immobilie, im Stadtkern der Altstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Infrastruktur. Zahlreiche Bahn- und Buslinien sowie die Autobahn A65 sorgen für Unabhängigkeit und Mobilität. Beliebte Städte wie Karlsruhe (30 km), Mannheim und Ludwigshafen (45 km) und das Elsass sind dadurch schnell und unkompliziert zu erreichen.

## Sonstiges

Hinweise: 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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Käufer-Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.







VISU Waffenstraße



Ansicht Bestandsgebäude







Westbahnstraße



Altstadt mit Kirche





Platz Altstadt



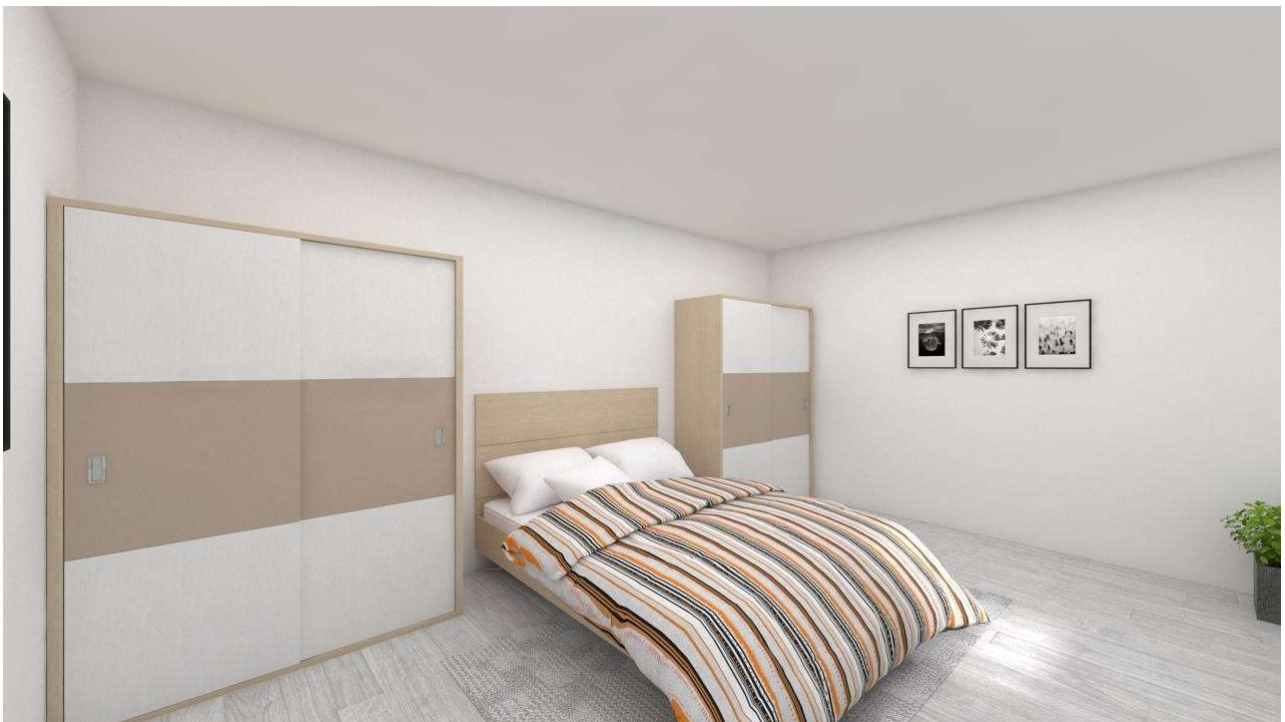
Wohnung EG Nr. 1







1



6





5



Wohnung Nr. 3 + 5





4



6







8

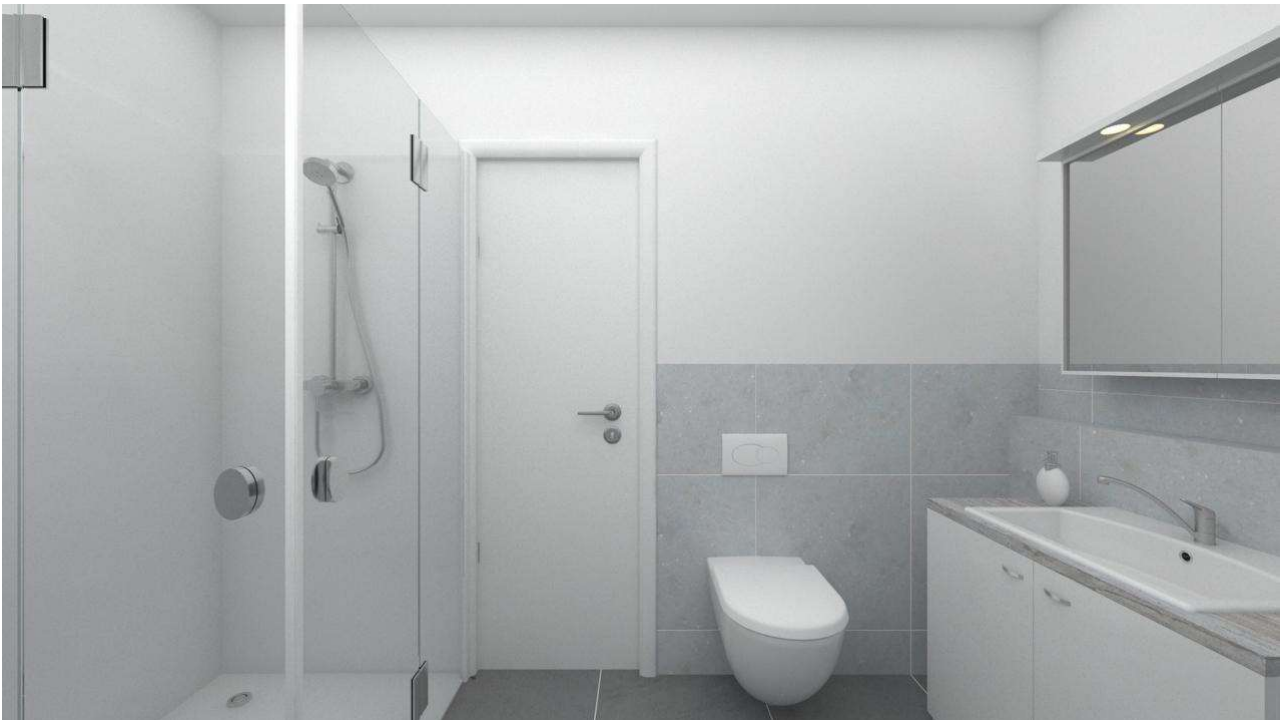


DG Wohnung Nr. 7





3



5

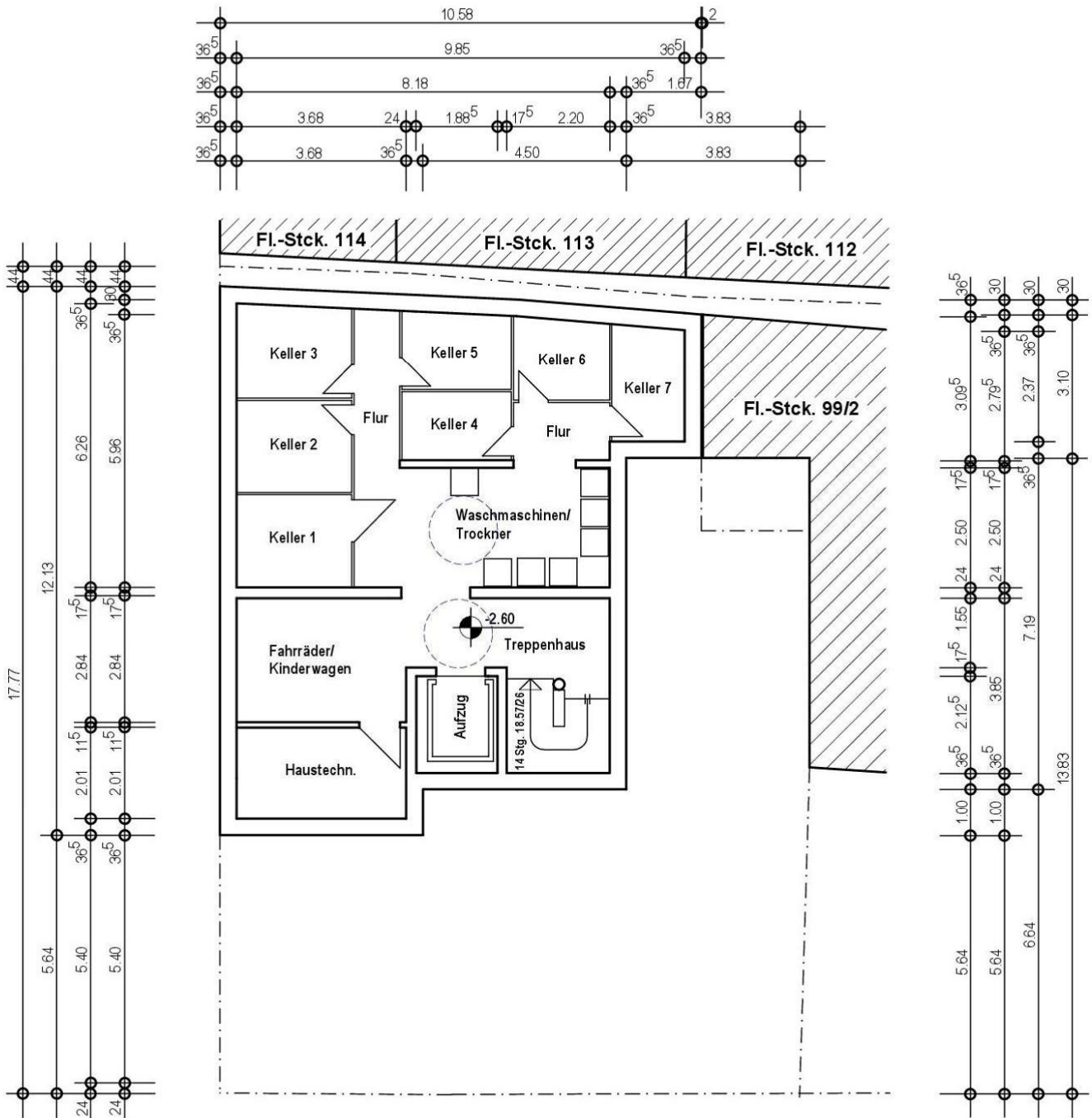




4



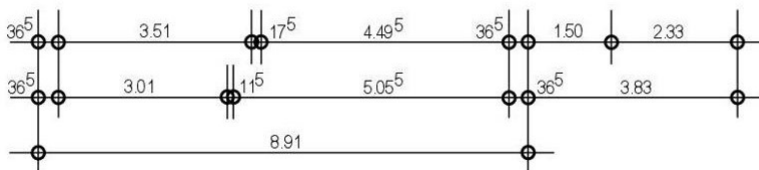
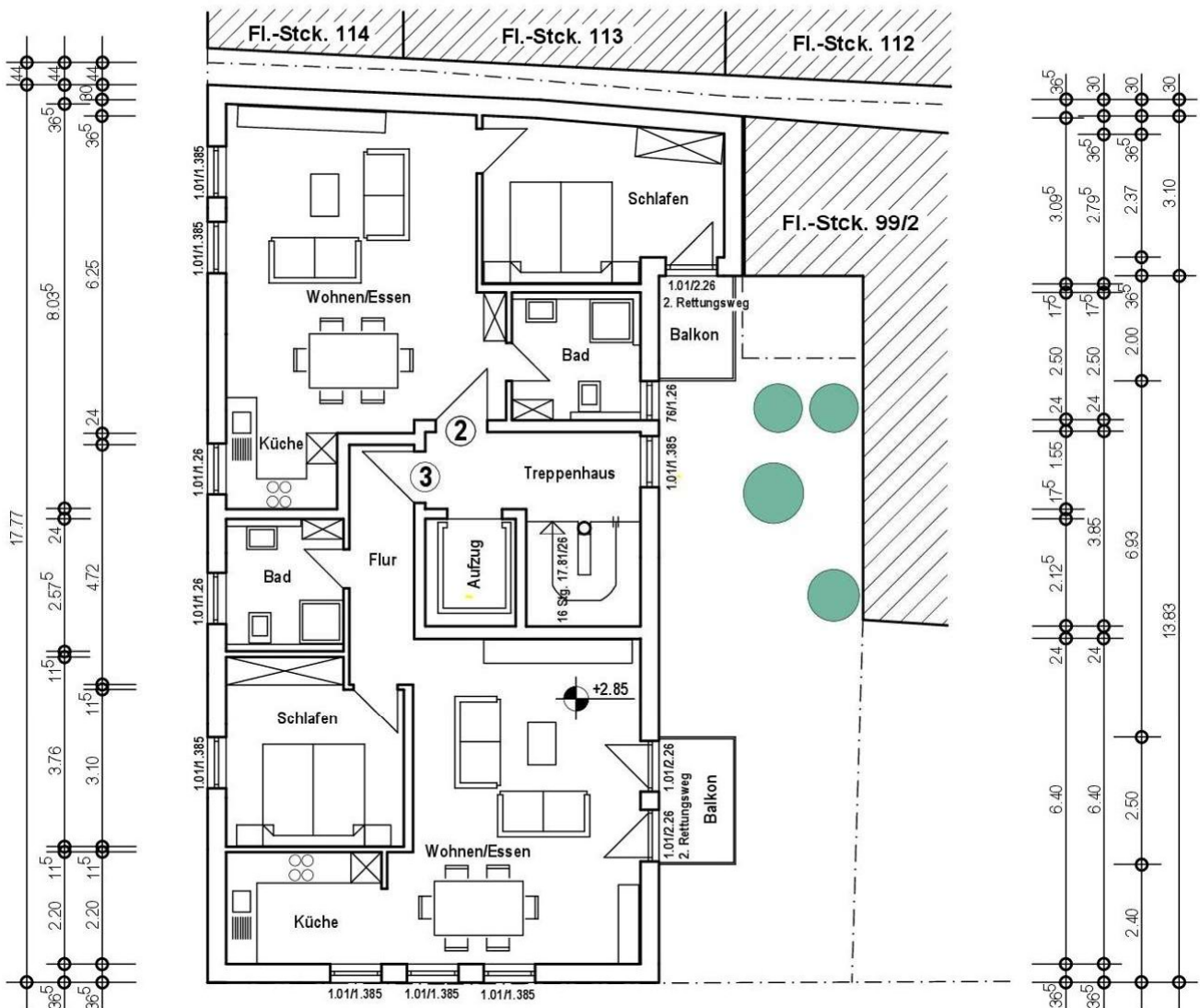
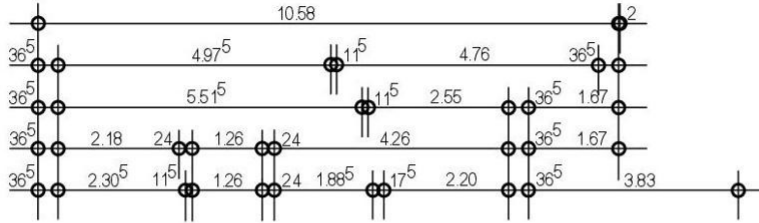




00 KG Landau.



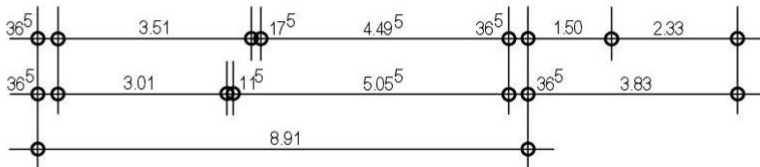
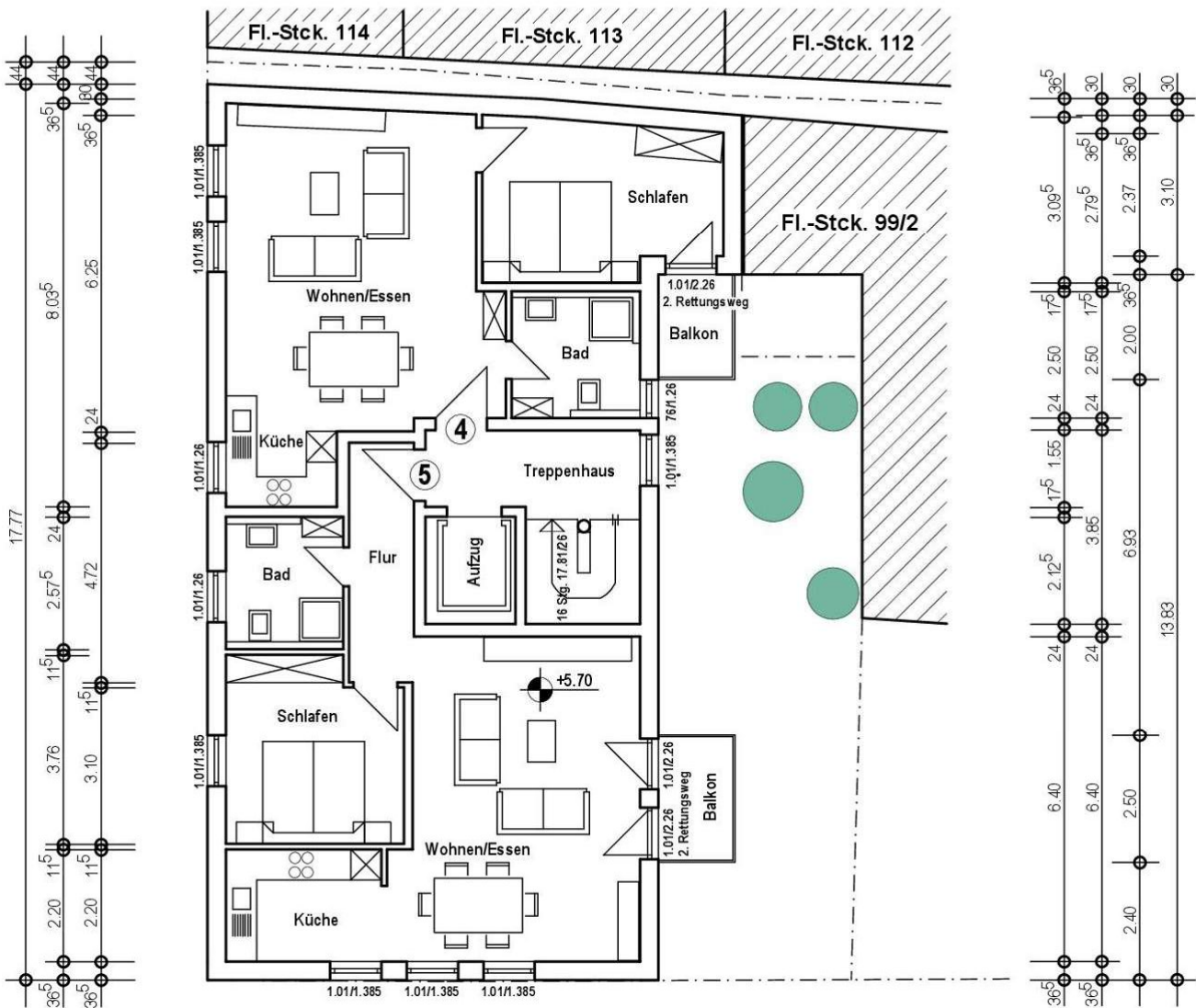
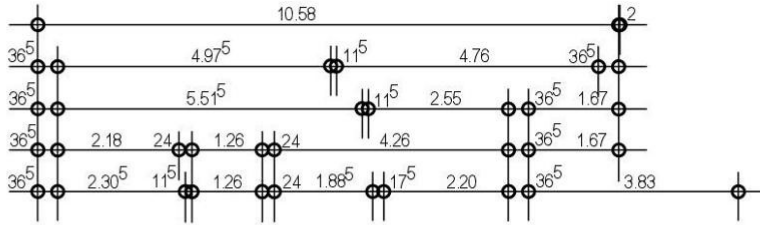




02 10G Landau.







02 2OG Landau.



