

Exposé

Mehrfamilienhaus in Worms

Riesiges Haus in zentraler Lage Eigennutz oder kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-328510

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **610.000 €**

Gaustrasse 108
67549 Worms
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche	1.040,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	15,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	451,00 m ²	Badezimmer	7
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt 5 Gebäudeteile : von der Strasse nach hinten : 1) schönes Barockhaus mit 3 Etagen 2) Anbau 3) eine 1 ZKB ,dann Durchgang zum Garten , 4) Hausmeisterwohnung mit 2 ZK , 5) eine 60 M2große Werkhalle als Lager , basteln , o.ä.

Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt mit 757000 E angegeben.

Es würde sich auch eignen als ein großes Einfamilienhaus vorne und Vermietung der hinteren Gebäudeteile.oder komplett aufteilen in bis zu 5 Wohnungen + die beiden Bestandswohnungen.

Nr 3 + Nr 4 sind vermietet der Rest steht leer ,Sie können den Wohnraum nutzen z.b für Großfamilie und haben trotzdem abgeschlossene Bereiche (Drei eingänge ,im nicht vermieteten Bereich alleine 5 Bäder)

Elektro wurde größtenteils erneuert vor 11 Jahren,ist dreiadrig , FI ,s vorhanden , Es gibt nur einen Stromzähler für das ganze Haus, aber 5 Unterverteilungen.

Ausstattung

Die Fenster sind überwiegend dreifachverglast , ansonsten iso - doppelglas , Heizung ist Brennwertheizung von Wolf aus dem Jahre 2016,die Ausstattung ist einfach

Das Dach auf Vorderhaus wurde mit Biberschwanzziegeln vor 10 Jahren gedeckt , das Dach auf dem Anbau ist ca. 20 - 25 J alt.

Haus wurde immer wieder renoviert , Wände sind mit Rauputz verputzt.

Die Böden sind Laminat oder vinyl , renoviert , Türen sind teilweise noch die Alten erhalten.Insgesamt ist das Haus auf gutem Renovierungsstand.Der Anbau ist komplett isoliert ! eine Seite von innen, 2 seiten von außen ; der Altbau ist teilweise von innen mit ytong isoliert, insgesamt Energiekosten gering.(59000 kwh Gas pro Jahr , ganzes haus z zt. der Vollvermietung , jetzt geringer)

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse

Sonstiges

Die Hausmeisterwohnung und das danebenliegende Einzimmerapp. sind vermietet .Das Einzimmerapp. ist aktuell mit 520 E warm vermietet. Die Hausmeisterwohnung zu einem Freundschaftspreis von nur 500 Warm vermietet ,Mein Angestellter , der in der Hausmeisterwohnung wohnt, rechnet vom neuen Besitzer mit kräftiger Erhöhung .

Das Vorderhaus ist Denkmalgeschützt (Aussenfassade), kann steuerlich nützlich sein..zusätzlich gibt es noch Miete von 1000 E im Jahr durch eine Werbetafel. Sie können insgesamt mit ca. 4500 bis 5000 E Miete (inkl. Nk) rechnen im Monat

Lage

Zentrale Lage , sehr großes Grundstück evtl.weitere Bebauung möglich ;gute Busverbindung zum Zentrum , Alle Geschäfte , Apotheke in unmittelbarer Nähe , .. ein Kleiner Hof mit 2 Stellplätzen im Süden , ein großer Hof mit 4 Plätzen im Norden , ein kleiner Garten ist auch vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Anbau von großem Hof aus



Dachterrasse am Anbau

Exposé - Galerie



Blick auf großen Hof



Wohnung EG Altbau Flur

Exposé - Galerie



Zimmer Altbau EG

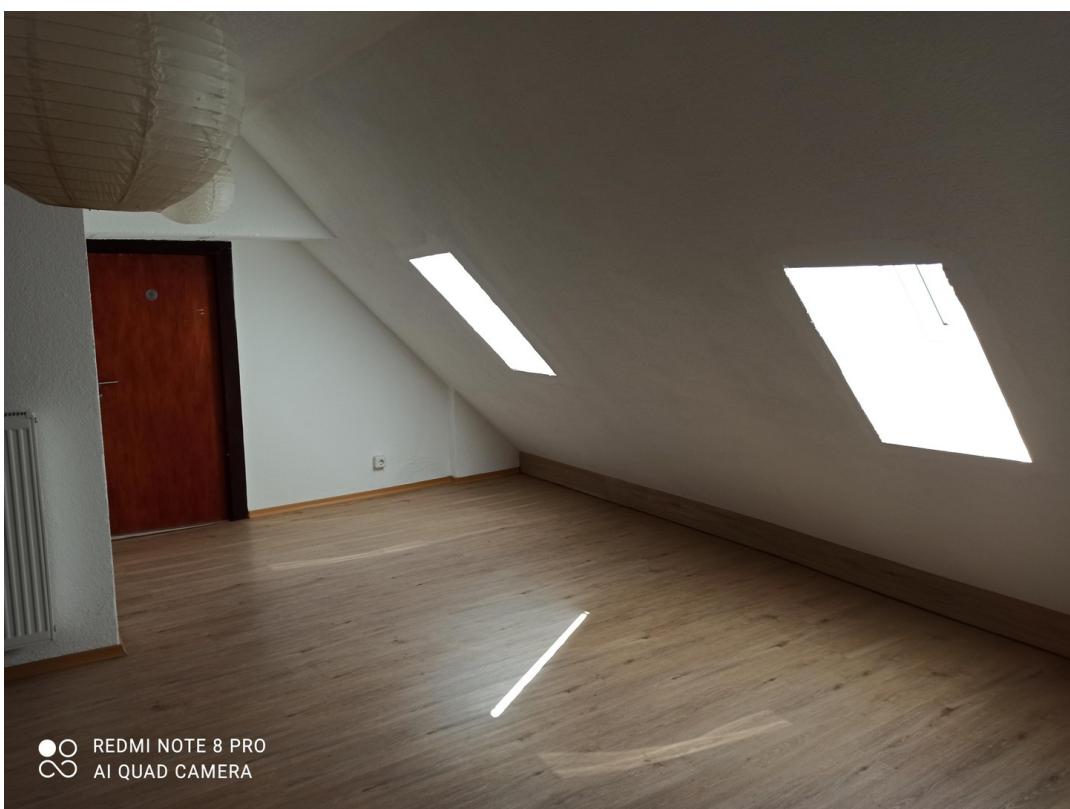


Zimmer Altbau EG

Exposé - Galerie



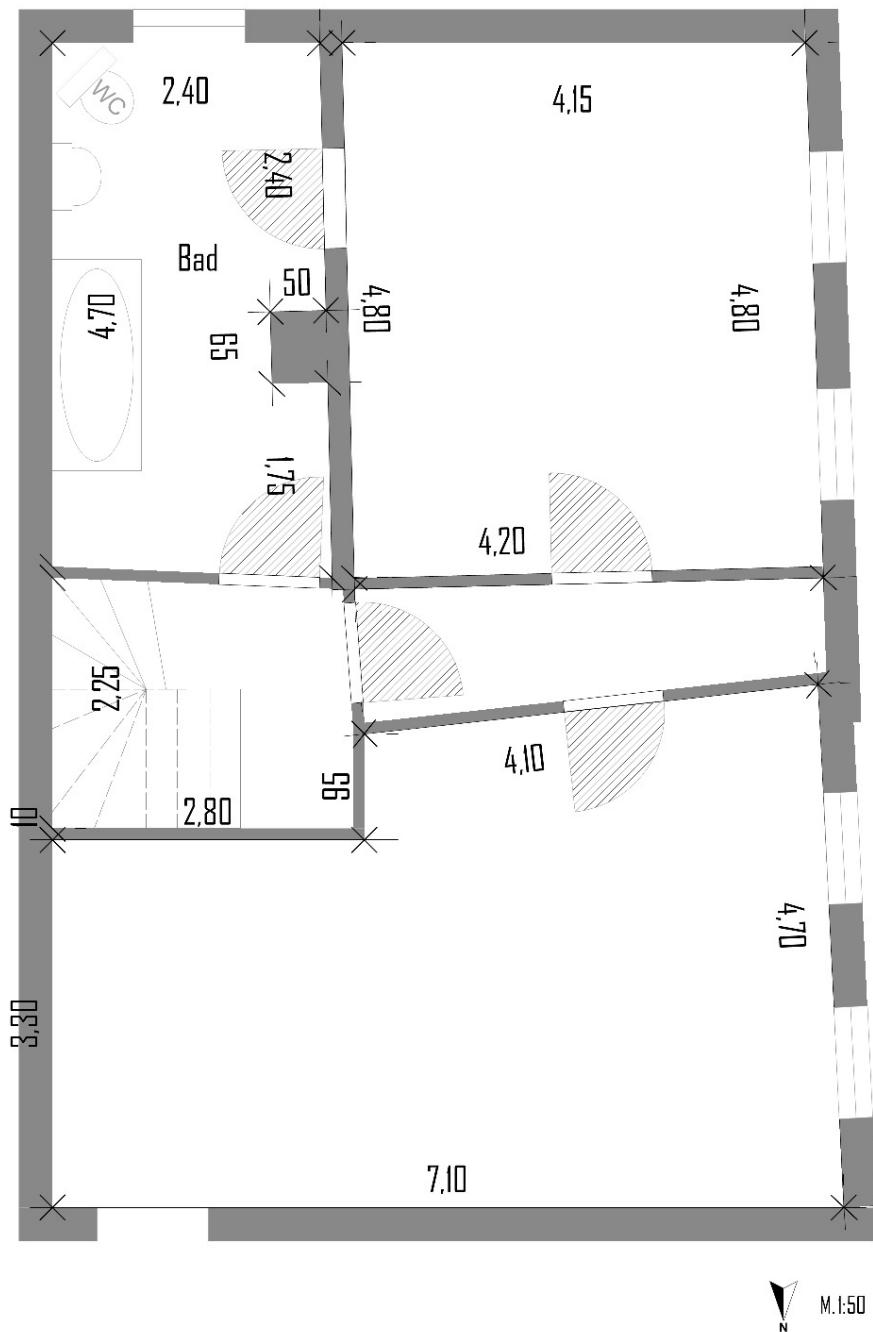
Zimmer Altbau OG



Zimmer DG Altbau

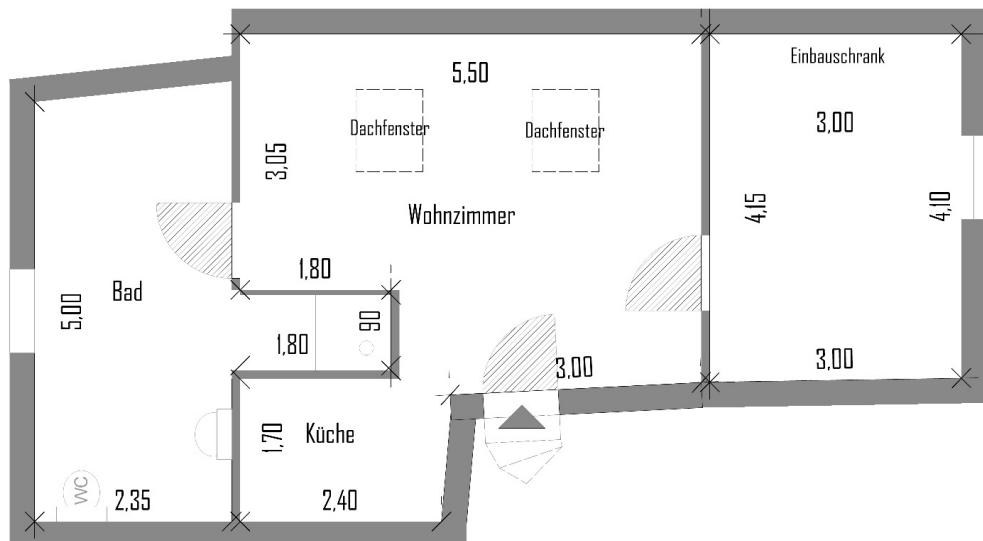
Exposé - Grundrisse

Altbau! Obergeschoss



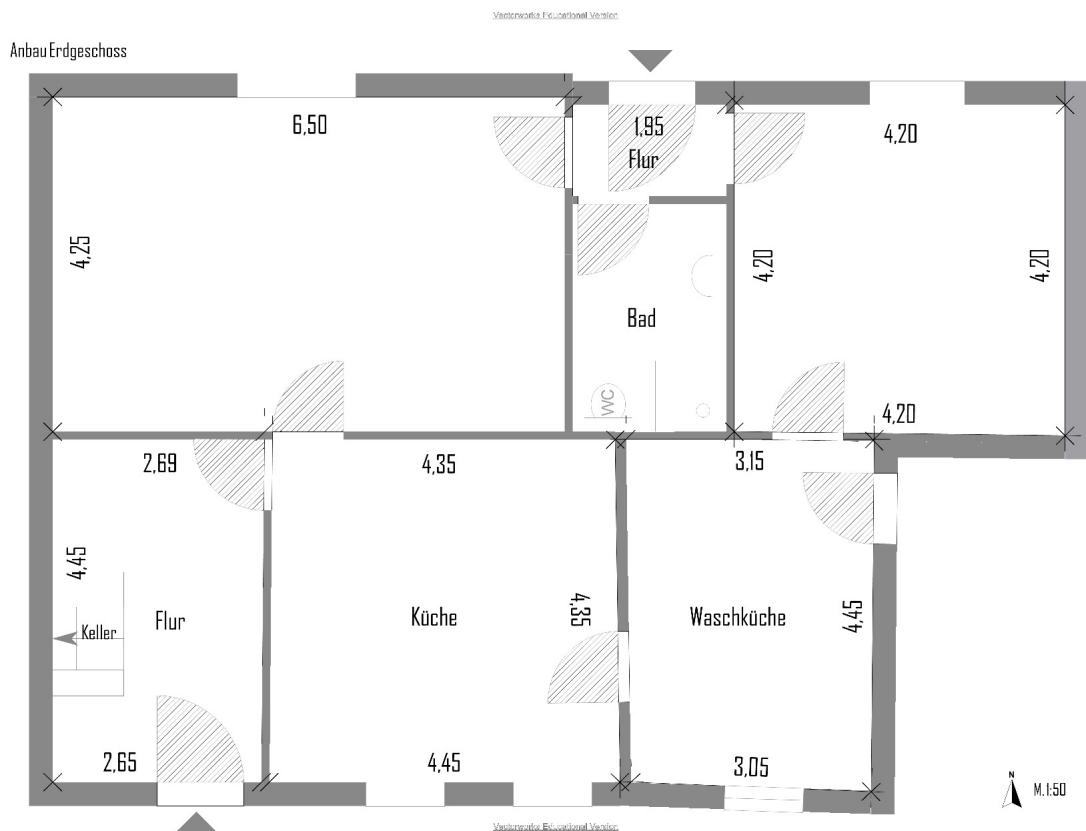
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss Altbau



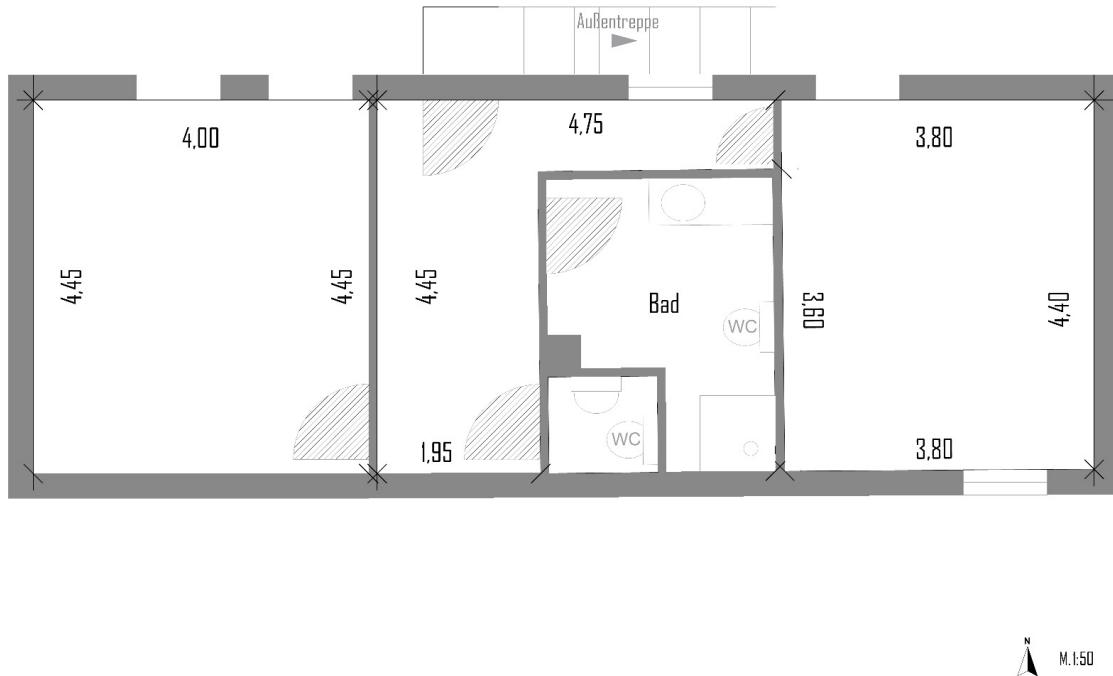
M.1:50

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

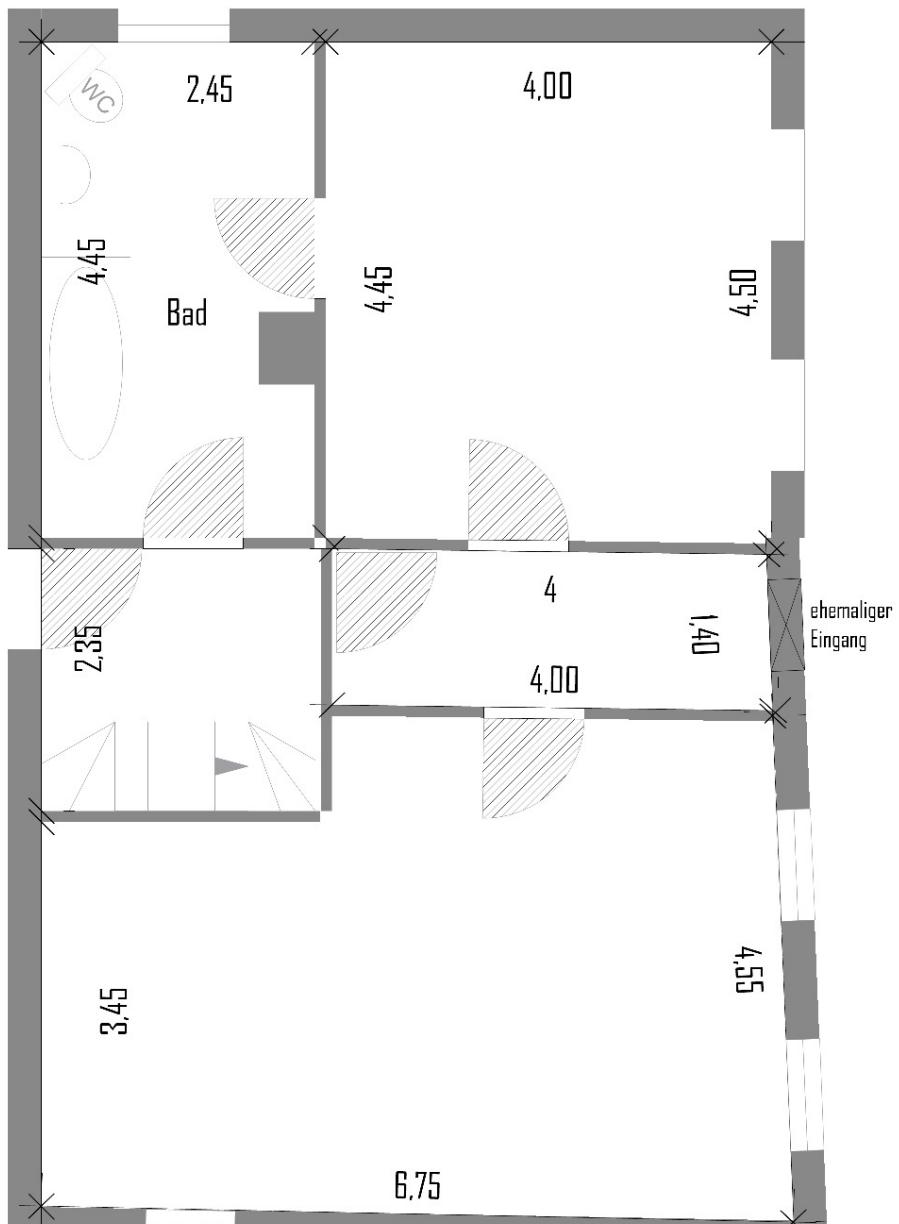
Anbau OG Hof



Exposé - Grundrisse

Viaducsoft Educational Version

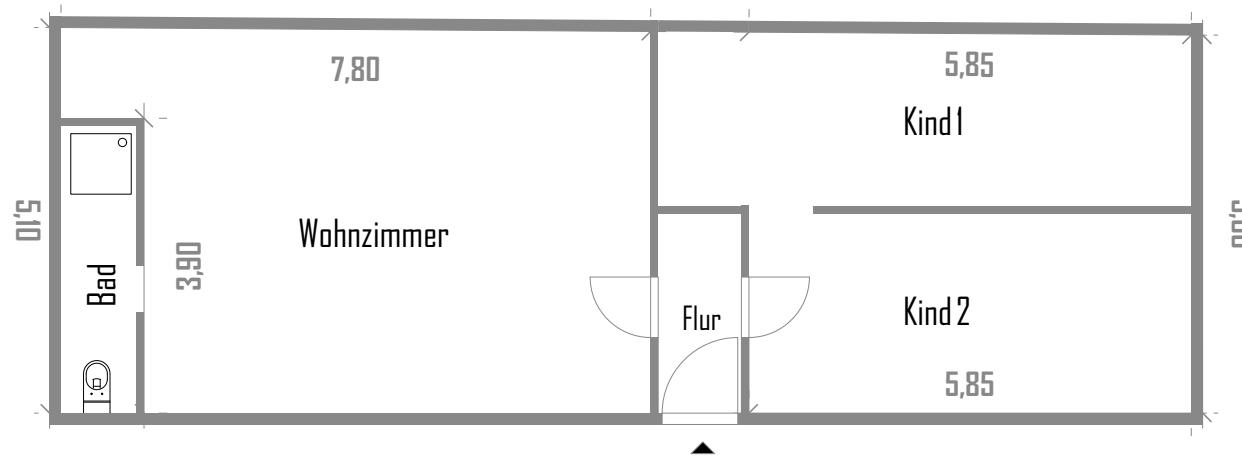
Erdgeschoss Altbau



Exposé - Anhänge

1. Hausmeisterwohnung
2. Einzimmersappartement

Hausmeisterwohnung



Einzimmerapartment

