

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ellerstadt

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit 4 WEs, voll vermietet,  
energetisch saniert**



Objekt-Nr. OM-391782

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

67158 Ellerstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	629,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein energetisch saniertes und voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Ellerstadt. Das im Jahr 1974 erbaute Objekt wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und überzeugt durch seine Energieeffizienz (Klasse B), stabile Einnahmen sowie attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei großzügige 3-ZKB-Wohnungen (EG, OG, DG) sowie ein Apartment im Kellergeschoss. Hinzu kommen ca. 213 m<sup>2</sup> Nutzfläche, unter anderem durch Garagen, Kellerräume und Dachboden. Die Immobilie bietet mit 5 Garagen (darunter eine Doppelgarage) sowie 7 Außenstellplätzen nicht nur den Bewohnern, sondern auch zusätzlichen Mietern ideale Parkmöglichkeiten.

### Energetische Sanierung & Modernisierung

- 2025: Vorbereitung für Wallbox-Ladestation für E-Autos
- 2022: Neue Gas-Brennwertanlage (Warmwasser) mit kombinierter Luft-Wasser-Wärmepumpe (Heizung)
- 2019: Fassadendämmung mit 160 mm Wärmedämmverbundsystem
- 2019: Austausch aller Fenster (2-fach-Kunststoff-Isolierverglasung)
- 2019: Neue Haustür mit erhöhter Wärmeschutzklasse
- 2019: Glasbausteine im Treppenhaus durch moderne Fenster ersetzt

### Besonderheiten

- Objekt ist solide voll vermietet → sofortige, gesicherte Einnahmen
- Zusätzliche Einnahmen aus Garagen & Stellplätzen
- Attraktive Lage im Rhein-Neckar-Ballungsraum → hohe Vermietbarkeit
- Niedrige Nebenkosten und geringe Instandhaltungsrisiken durch energetische Sanierung
- Grundstücksreserve: 549 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit Bebauungspotenzial

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Ellerstadt, einer charmanten und familienfreundlichen Gemeinde in der Vorderpfalz, eingebettet zwischen Mannheim, Ludwigshafen und Bad Dürkheim. Die Umgebung ist geprägt von idyllischen Weinbergen, gepflegten Wohnstraßen und einem lebendigen Ortskern mit Geschäften des täglichen Bedarfs.

### Infrastruktur & Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Grundschule direkt vor Ort
- Weiterführende Schulen sowie größere Einkaufszentren in den Nachbarstädten
- Attraktive Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Deutschen Weinstraße

### Verkehrsanbindung

- Sehr gute Anbindung über die B271 und die A65 in Richtung Ludwigshafen, Mannheim und Neustadt a. d. Weinstraße

- Regionalbahnanschluss über den Bahnhof Ellerstadt-Ort (Rhein-Haardtbahn)

- Kurze Wege nach Maxdorf, Birkenheide und Bad Dürkheim

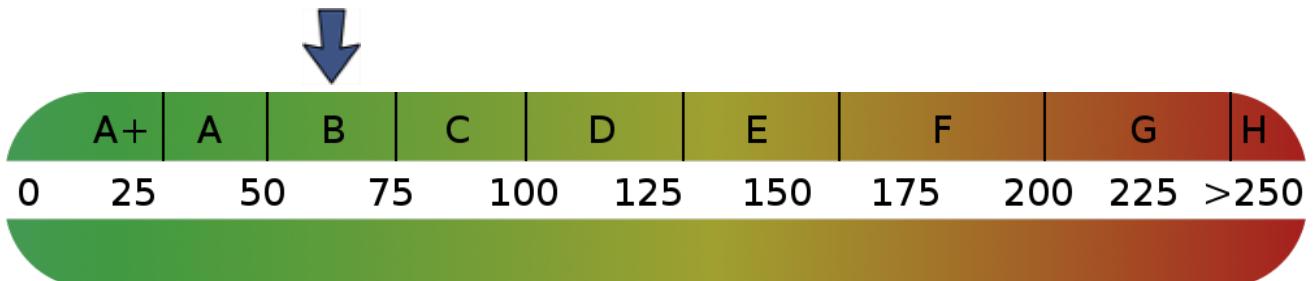
Die Lage verbindet die Ruhe einer naturnahen Umgebung mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolregion Rhein-Neckar. Damit ist sie gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufspendler und Investoren mit langfristigem Blick.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Garagen

# Exposé - Galerie



Garagen



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG

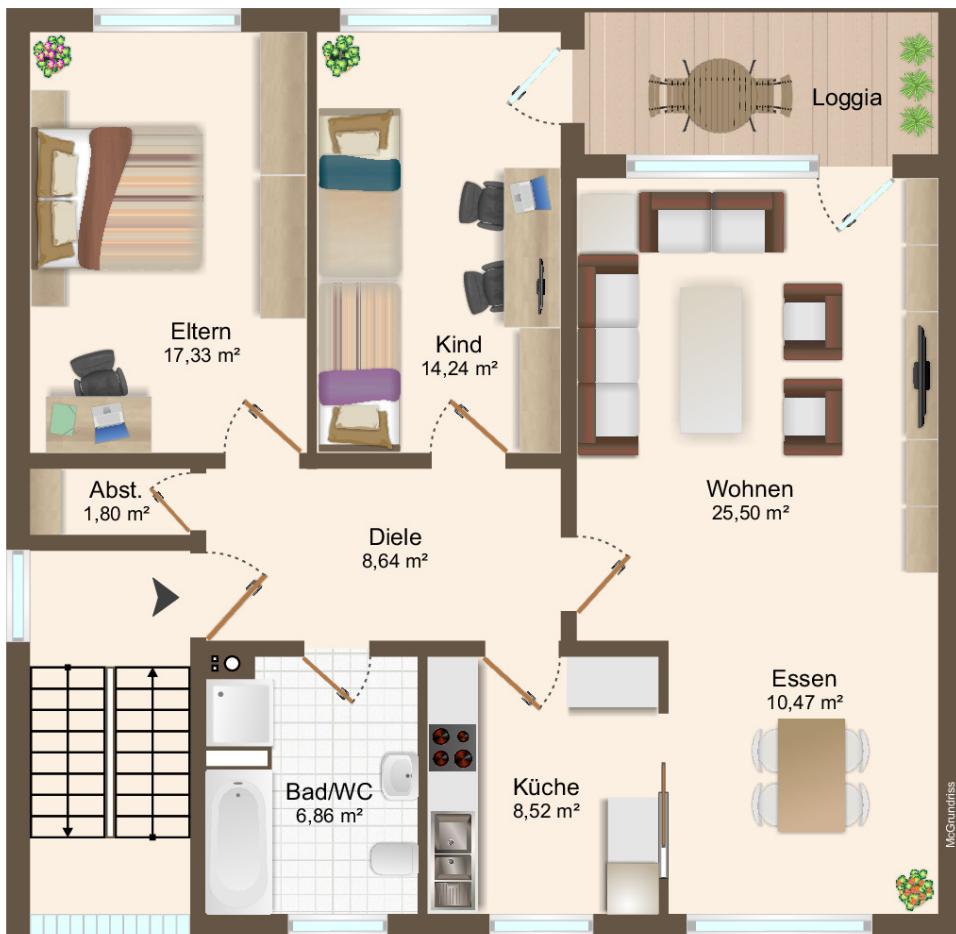


Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

