

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 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	306,00 m²	Garagen	4
Nutzfläche	213,00 m²	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 m², verteilt auf drei großzügige 3-ZKB-Wohnungen (EG, OG, DG) sowie ein Apartment im Kellergeschoss. Hinzu kommen ca. 213 m² 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 m² 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/(m²a)
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

