

Exposé

Wohnung in Landau

Frisch renoviertes Apartment, sehr gut vermietet, 5% Mietrendite



Objekt-Nr. OM-402399

Wohnung

Verkauf: **97.000 €**

Godramsteiner Str 1
76829 Landau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1990	Hausgeld mtl.	40 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	24,00 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beim angebotenen Objekt handelt es sich um ein 1-Zimmer/Küche/Bad Apartment in einem Studentenwohnheim zentral in Landau gelegen und nur wenige Hundert Meter vom Uni-Campus entfernt.

Das Apartment ist 24qm groß und aufgeteilt in einen Eingangsbereich, einen Hauptraum mit bodentiefem Fenster, französischem Balkon und Blick ins Grüne, einer abgetrennten Küche mit Küchenzeile sowie einem gefliesten Badezimmer mit Waschbecken, WC und Duschkabine. Die Wohnung befindet sich in einem frisch renovierten Zustand. Es wurde neu tapeziert, alle Zimmertüren, alle Steckdosen und Schalter wurden erneuert und die Dusche sowie der Boden im Bad wurden neu gefliest. Die Küchenzeile ist ebenfalls neu.

Das Apartment ist an einen Auszubildenden in der Altenpflege vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 405€/Monat. Hieraus ergibt sich eine für Landau und vor allem für den Zustand der Wohnung sehr attraktive Bruttomietrendite von 5% (Durchschnitt bei Neuvermietung gemäß Homeday Preissatlas: 3,7%). Es gibt keine Mietstreitigkeiten.

Ausstattung

Der nicht umlegbare Teil des Hausgeldes beträgt 40€.

Die Instandhaltungsrücklage des Objektes beträgt ca. 200.000€.

Zuletzt wurde die Erneuerung der Heizung entschieden. Ab Mai wird eine Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung installiert. Das Haus wird zukünftig somit zu 100% mit erneuerbarer Energie beheizt womit die Themen 'Verbot fossiler Energieträger' und 'Umlegung des CO2-Preises auf den Vermieter' gelöst sind.

Es liegt aktuell ein Energieverbrauchsausweis vor mit der Klasse D (basierend auf der aktuellen Gasheizung aus dem Jahr 1990). Nach der Heizungssanierung verbessert sich die Klasse aufgrund der Berechnungssystematik der Wärmepumpe voraussichtlich auf B oder C

Das Objekt eignet sich aufgrund folgender Punkte ausgezeichnet als Kapitalanlage:

- Sehr gute Vermietbarkeit, da Studentenwohnheime bei den Studierenden sehr beliebt sind und die Uni nur wenige hundert Meter entfernt ist
- Es gibt einen Hausmeister der sich um das Objekt sowie um kleinere Reparaturen in den Apartments kümmert
- Studentenwohnheime sind eine Sonderform des Wohnens in dem viele mietrechtliche Einschränkungen nicht gelten. So gelten beispielsweise weder die Einschränkungen des Mietspiegels, noch die Mietpreisbremse und Mieter können auch nur zum Semesterende kündigen.

Das macht eine Anpassung der Miete einfacher und erleichtert die Neuvermietung,

da zum Semesterbeginn immer besonders viel Nachfrage herrscht.

Fußboden:

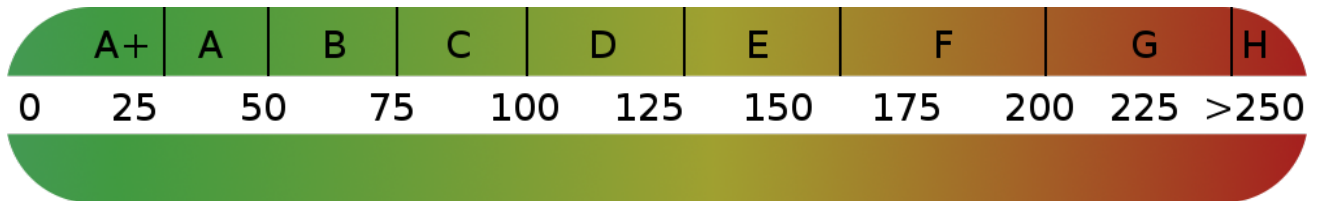
Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

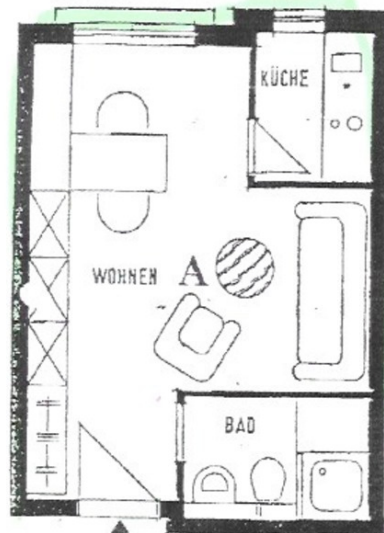


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Wohnungstypen



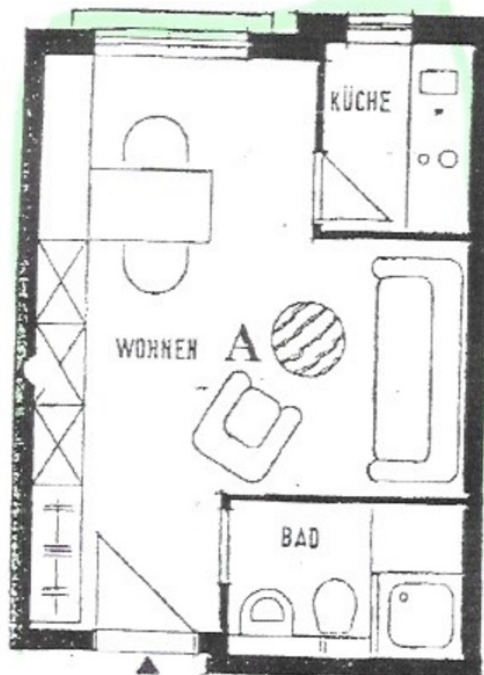
Typ A: 23,71 qm

Exposé - Grundrisse

TO: 1

87254 4048139 PAGE: 1

Wohnungstypen



Typ A: 23,71 qm