

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Zweibrücken

### Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus Zweibrücken



Objekt-Nr. OM-410336

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Meiser

66482 Zweibrücken  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1898
Grundstücksfläche	330,00 m²
Etagen	3
Zimmer	12,00
Wohnfläche	295,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Badezimmer	3
Garagen	3
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 3 großen Wohnungen & 3 Garagen in Zweibrücken – Denkmalschutz

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1898 mit drei großzügigen Wohnungen (insgesamt 295m<sup>2</sup>) sowie drei Garagen. Die Fassade steht unter Denkmalschutz – dadurch besteht die Möglichkeit einer attraktiven steuerlichen Abschreibung. Noch höhere Abschreibung bietet die Möglichkeit eines Restnutzungsdauergutachtens.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Waschraum. Neben dem Haus befinden sich drei massiv gebaute Garagen (Baujahr 1984). Zur Zeit sind zwei davon vermietet, eine steht leer.

Ausstattung & Zustand:

Holzfenster mit Doppelverglasung und Hauseingangstür (2020 neu gestrichen). Die Dachfenster im DG sind aus Kunststoff und doppelt verglast. Das Dach ist mit Betonziegel eingedeckt und ca. 30 Jahre alt.

Jede Wohnung hat eine eigene Gasetagenheizung, die Mieter haben jeweils selbst einen Vertrag mit dem Versorger.

Jede Wohnung hat einen eigenen Stromzähler, die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt über den Verteilungsschlüssel Personentage.

Bodenbeläge:

EG: Holz-Dielenboden in den Räumen, in Flur und Bad Fliesen

OG: alle Räume mit Holz-Dielenboden, renoviert 2018, im Bad Fliesen

DG: alle Räume mit Vinylboden, im Bad Fliesen

Wohnungen:

Erdgeschoss – 4 ZKB, ca. 100 m<sup>2</sup> (leerstehend)

Gasetagenheizung (2023)

Bad renovierungsbedürftig → gutes Wertsteigerungspotenzial

erzielbare Miete: ca. 600 €/Monat

Obergeschoss – 4 ZKB, ca. 100 m<sup>2</sup> (vermietet)

2018 komplett renoviert

Gasetagenheizung (2018)

Einbauküche inklusive

aktuelle Miete: 600 €/Monat

Dachgeschoss – 4 ZKB, ca. 95 m<sup>2</sup> (vermietet)

Gasetagenheizung (2016)

aktuelle Miete: 450 €/Monat

erzielbare Miete: ca. 600 €/Monat

Garagen:

3 massive Einzelgaragen (Baujahr 1984)

zwei vermietet, derzeit 90 Euro monatlich

erzielbare Miete: ca. 70 €/Garage (insgesamt 210 €/Monat)

Mieteinnahmen aktuell:

OG: 600 €/Monat

DG: 450 €/Monat

Garagen: 90 €/Monat

= 1.140 €/Monat = 13.680 €/Jahr

Erzielbar:

EG: 600 €/Monat

OG: 600 €/Monat

DG: 600 €/Monat

Garagen: 210 €/Monat

= 2.010 €/Monat = 24.120 €/Jahr

Der Verkauf erfolgt von privat, daher keine Maklergebühr.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Garagen



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dielenboden Wohnzimmer n

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad EG (renovierungsbedürftig)

# Exposé - Galerie



Bad EG (renovierungsbedürftig)



Flur EG



# Exposé - Galerie

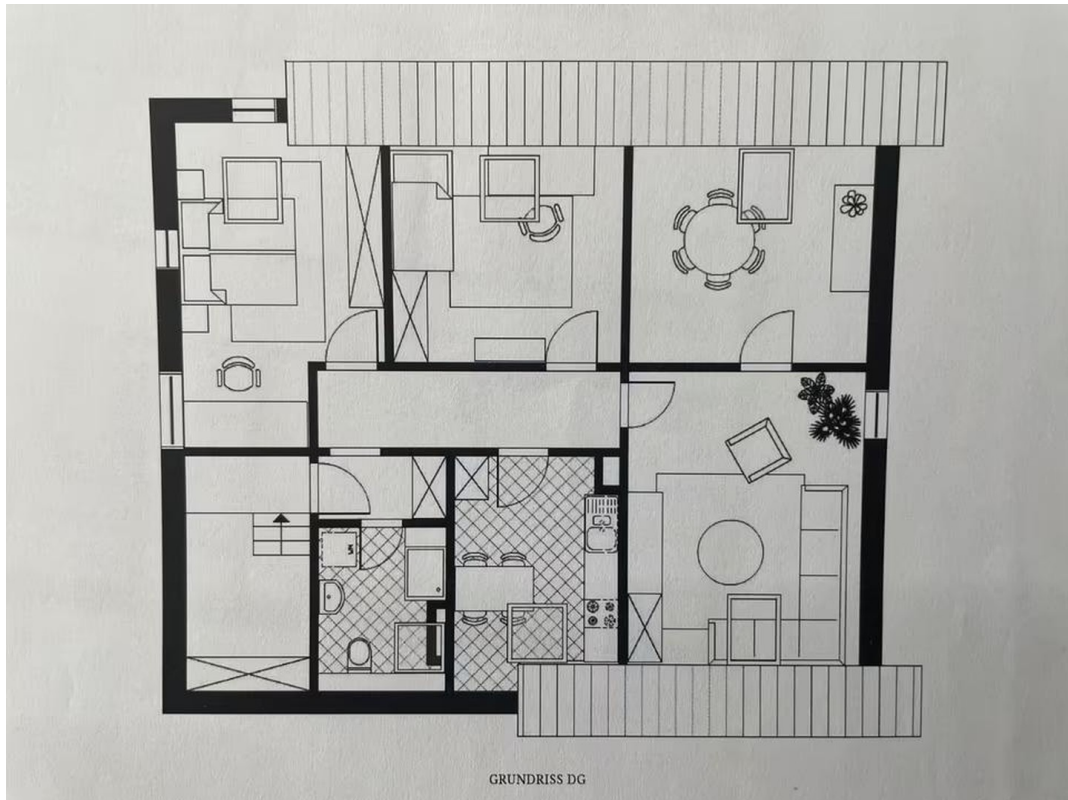


Wohnen EG

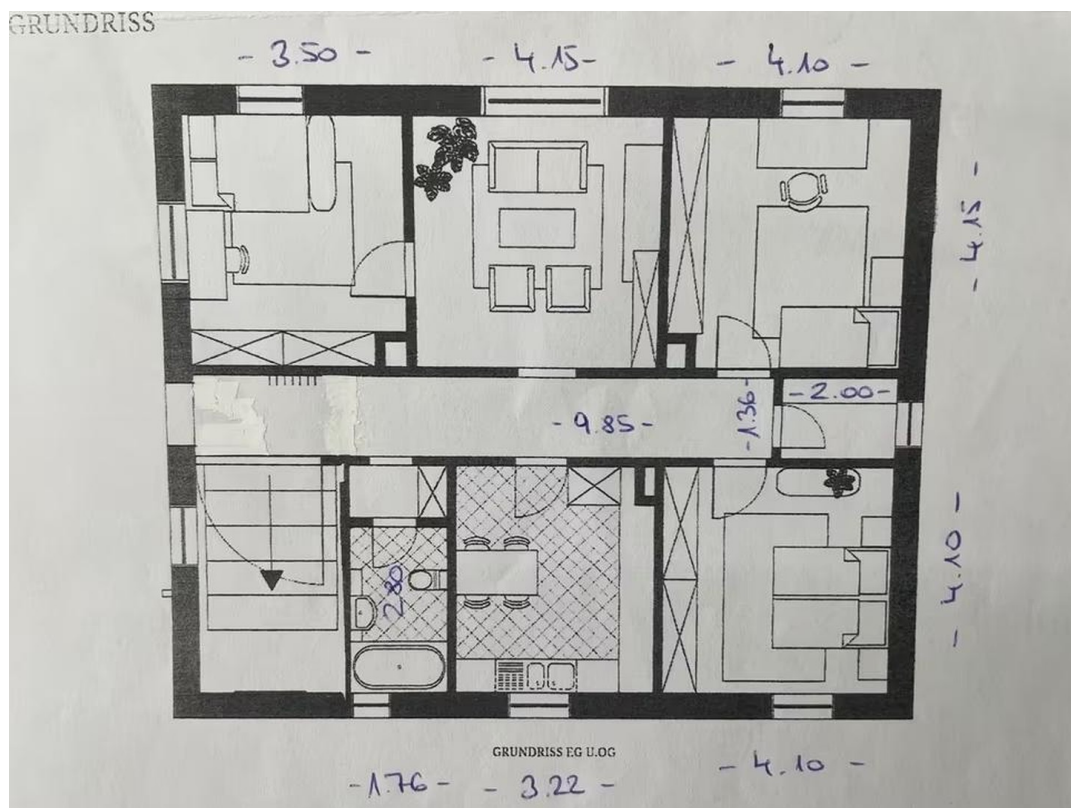


Küche EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss EG und OG