

Exposé

Wohnung in Kaiserlautern

**Kapitalanlage 5,8% Rendite, fertig saniert, neu vermietet
und 6% Afa**



Objekt-Nr. OM-434993

Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

67663 Kaiserlautern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	120 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet Kapitalanlegern die seltene Kombination aus hochwertiger Modernisierung, starker Mikrolage und deutlichen steuerlichen Vorteilen. Die Wohnung ist vermietet und erzielt eine hohe Miete. Eine Einbauküche und eine Grundmöblierung ist mit dem Mieter besprochen und ist im Preis inbegriffen. Die Fassade des Hauses und die Haustüre wird erneuert. Dies ist bereits beschlossen und aus Rücklagen finanziert.

Ausstattung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wird vollständig modernisiert übergeben. Auf etwas mehr als 70m² bietet sie einen klaren, zeitgemäßen Grundriss mit hellem Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt der Einheit. Drei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für WG oder Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch Bad, Küche mit Essplatz, Abstellkammer und Balkon.

Modernisierung der gesamten Wohnung

durchgehender, moderner Bodenbelag in heller Holzoptik

glatt verputzte, tapezierte und neu gestrichene Wände

neue Wohnungstüre und neue Innentüren

neue Elektrik

neue Gastherme, neue Heizungsleitungen und neue Heizkörper

neue Bad mit Dusch und hängendem WC

moderne Dusche mit Klarglaselementen

neue Sanitäranlagen und Armaturen

stilvolles Gesamtkonzept in modernen, hellen Farbtönen

vorbereiteter Küchenbereich für individuelle Einbauküche

Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

zentral, infrastrukturell gut angebunden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist neu vermietet für 1135€ im Monat. Es ergibt sich eine Rendite von 5,8%. Zudem wird die Afa auf 6% angesetzt, somit ergibt sich zusätzlich ein Steuervorteil von ca. 11.000€ pro Jahr. Diese Immobilie ist eine echte Kapitalanlage. Das Hausgeld von 120€ beinhaltet bereits auch umlagefähige Kosten.

Lage

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Lagen von Kaiserslautern – nur wenige Minuten von der Technische Universität Kaiserslautern entfernt. Die Kombination aus universitärer Nähe, internationalem Umfeld, gewachsenem Wohngebiet und fußläufiger Erreichbarkeit von Innenstadt und Hauptbahnhof sorgt für eine außergewöhnlich hohe Standortqualität.

Die Uni, der Wissenschafts- und Technologiecampus sowie der PRE-Park garantieren seit Jahren eine stabile Nachfrage durch Studierende, Mitarbeiter und Fachkräfte.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Busanbindungen sowie die schnelle Erreichbarkeit von A6 und B270 bieten zudem eine sehr gute Infrastruktur.

Kaiserslautern selbst ist eine dynamische Universitäts- und Wirtschaftsstadt mit rund 100.000 Einwohnern, geprägt von IT, Forschung und der Nähe zur US-Airbase Ramstein. Gleichzeitig sorgt die direkte Nähe zum Pfälzerwald für hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt verbindet die Lage starke Vermietbarkeit, stabile Nachfrage und hohe Lebensqualität – eine der überzeugendsten Mikrolagen der Stadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Raum

Exposé - Galerie



Küche



Bad



neue Heizung

Exposé - Grundrisse

