

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus (10 Wohnungen und 2 Ladenobjekte) mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-436867

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

67071 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1917	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	480,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	20,00	Badezimmer	10
Wohnfläche	484,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses renditestarke Wohn- und Geschäftshaus, wurde 1917 erbaut, 1956 und 1967 erweitert und im Jahr 2016 umfassend renoviert/saniert. Das Objekt befindet im Ortskern auf einem 480 qm großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 484 qm, verteilt auf 10 Wohneinheiten und ca. 130 qm auf 2 Gewerbeflächen. Derzeit sind alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet. Das Anwesen ist aufgeteilt in Vorder- und Hinterhaus mit einem gemeinsam genutzten Innenhof, einem Hinterhof und Schuppen abgeschlossen mit einer historischen Mauer zum Skulpturenpark (Garten). Im Jahr 2016 wurde das Haus umfangreich renoviert. Die Außenfassade wurde komplett neu verputzt. Viele Bilder von der Renovierung (Neue Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen) vorhanden, Bilder vom alten Zustand auch vorhanden. 2016 wurde die Klingelanlage, Briefkästen, und eine zentrale Satellitenanlage auf dem Dach (von ca. 100 % der Mieter genutzt), mit Steuerkasten, neu installiert und verkabelt.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen kalt / Jahr: 70.020 €

Nebenkostenvorauszahlung / Jahr: 22.080 €

Mieteinnahmen warm / Jahr: 92.100 €

Ausstattung

Das Vorderhaus hat verglichen mit den nebenstehenden Häusern eine Etage und das Hinterhaus zwei Etagen weniger. Eventuell kann das Haus um mehrere Wohnungen erweitert werden, hierfür müsste das Bauamt befragt werden.

Vorderhaus: Bestehend aus 3 Stockwerke, insgesamt zwei Gewerbe- und vier Wohneinheiten. Die zwei Ladenobjekte und darüber liegenden Wohneinheiten im 1.OG wurden 2016 renoviert. Böden, Wände, Bäder, Elektrik, Gasleitungen und die Heizung/Heizkörper (Heizung über neu installierte zentrale Gastherme).

Hinterhaus: Bestehend aus 2 Stockwerke, insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Hinterhaus wurde 2016 komplett saniert. Alle Zimmer, Türen, Böden ((Fliesen und Laminat), Wände, Toiletten und Bäder, Strom und Wasserversorgung, Gasleitungen, Heizung und Heizkörper, wurden 2016 neu gemacht. Alle 6 Wohneinheiten werden über eine zentrale zweite Gastherme beheizt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Wohnungsaufteilung:

1x Wohnung: 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC

1 x Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC

4 x Wohnungen: 2 Zimmer, Küche, Bad

4 x Wohnungen: 1 Zimmer, Küche, Bad

2 x Ladenobjekte: mit WC

Wohnfläche: ca. 484 m²

Ladenfläche: ca. 130 m²

Grundstücksgröße: ca. 480 m²

Anzahl Zimmer: 20

Anzahl Badezimmer/WCs: 12

Anzahl Küchen: 12

Anzahl Kellerräume: 10

Anzahl zus. Abstellräume: 1

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen kalt / Jahr: 70.020 €

Nebenkostenvorauszahlung / Jahr: 22.080 €

Mieteinnahmen warm / Jahr: 92.100 €

Lage

Oggersheim ist der größte und wohl geschichtsträchtigste Stadtteil von Ludwigshafen.

Es besteht eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung in Richtung Ludwigshafen, Mannheim und Bad Dürkheim. Die Nachbarstadt Frankenthal ist mit dem Bus oder der Bahn erreichbar. Vom Bahnhof Oggersheim bestehen weitere öffentliche Anbindungen an das Bahnnetz. Durch den Autobahnanschluss besteht auch eine recht gute Verkehrsverbindung mit dem eigenen Fahrzeug in Richtung Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe, Speyer und zum Großraum Frankfurt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Der „Einkaufspark Oggersheim“ (Gewerbegebiet Oggersheim West) bietet sich auch für den größeren Einkauf an (u.a. Bauhaus, Decathlon, Dehner, Fahrrad Kalker, Globus, Hornbach, Kibek, Lidl, Metro). Die ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin und Zahnmedizin ist sehr gut. Auch Fachärzte und Apotheken sind am Ort vorhanden.

Das angebotene Objekt liegt sehr zentral, direkt im Zentrum von Ludwigshafen Stadtteil Oggersheim - am Schillerplatz/ Hans-Warsch-Platz! Alle Geschäfte, Ärzte, Banken, Apotheken, Schulen, Kindergarten und Krankenhäuser in unmittelbarer Fußnähe.

Öffentliche Verkehrsmittel, wöchentlicher Markt und Taxistand direkt vor der Haustür!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht vom Haus aus

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Schillerplatz

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Einfahrt

Exposé - Galerie



Innenhof - Ansicht Hinterhaus



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof - Ansicht Vorderhaus

Exposé - Galerie



Innenhof - Ansicht Hinterhaus



Innenhof - Ansicht Hinterhaus

Exposé - Galerie



Hinterhof und Schuppen



Hinterhof

Exposé - Galerie



Historische Mauer zum Park



Ansicht vom Skulpturenpark

Exposé - Galerie



Ansicht vom Skulpturenpark

Exposé - Grundrisse



EG: HHaus 123qm, VHaus 130qm

Exposé - Grundrisse



1.OG HHaus 139qm, VHaus 133qm

Exposé - Grundrisse



2.OG VorderHaus 89qm

Exposé - Grundrisse

