

Exposé

Wohnung in Neuhofen

**PROVISIONSFREI | 4,7 % Bruttorendite | Erstbezug nach
Komplettsanierung | sofort vermietbar**



Objekt-Nr. OM-439226

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Rehbachstraße 42
67141 Neuhofen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	293 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft und eignet sich aufgrund ihres bezugsfertigen Zustands, ihrer gefragten Wohnungsgröße und des barrierefreien Zugangs ideal zur Vermietung.

Im Rahmen der Komplettsanierung wurden unter anderem das Badezimmer, Böden, Wände und Decken, Innentüren, Heizkörper, Ventile sowie der Sicherungskasten erneuert. Für den Käufer entsteht dadurch kurzfristig kein zusätzlicher Renovierungsaufwand.

Der helle Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der große, überdachte Balkon mit Blick ins Grüne, der die Attraktivität der Wohnung zusätzlich erhöht. Ein eigener Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz runden das Angebot ab. Dank barrierefreiem Zugang und zwei Aufzügen spricht das Objekt eine breite Mieterzielgruppe an und bietet auch langfristig eine sehr gute Vermietbarkeit.

Mit einer realistisch erzielbaren Kaltmiete von ca. 880 € monatlich für die Wohnung zzgl. ca. 35 € für den Stellplatz ergibt sich eine monatliche Gesamtkaltmiete von ca. 915 €. Die realistisch erzielbare Kaltmiete lässt sich durch vergleichbare Vermietungen im baugleichen Nachbargebäude unmittelbar belegen.

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick:

- Kaufpreis: 235.000 €
- Kaltmiete Wohnung: ca. 880 € / Monat
- Kaltmiete Stellplatz: ca. 35 € / Monat
- Gesamtkaltmiete: ca. 915 € / Monat
- Jahreskaltmiete: ca. 10.980 €
- Bruttorendite: ca. 4,67 %
- Hausgeld gesamt: 297 € / Monat
- davon umlagefähig: 205 € / Monat
- davon nicht umlagefähig: 92 € / Monat

Die Kombination aus sanierter Substanz, solider Vermietbarkeit, barrierefreiem Zugang, Aufzug, Balkon und Stellplatz macht diese Wohnung zu einer interessanten Kapitalanlage mit nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Rahmen der Komplettsanierung hochwertig modernisiert und bietet eine Ausstattung, die sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67,5 m² Wohnfläche
- Erstbezug nach Komplettsanierung
- heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- großer, überdachter Balkon mit Ausblick ins Grüne
- modernes Badezimmer mit Walk-in-Regendusche
- dimmbares LED-Lichtkonzept

- erneuerte Böden, Wände und Decken
- erneuerte Innentüren
- erneuerte Heizkörper und Ventile
- erneuerter Sicherungskasten
- eigener Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- barrierefreier Zugang
- bequeme Erreichbarkeit über zwei Aufzüge
- provisionsfreier Verkauf

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich am westlichen Ortsrand von Neuhofen in unmittelbarer Nähe zum Badeweiher „Steinerne Brücke“ und dem angrenzenden Naherholungsgebiet. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung.

Über die B9 bestehen schnelle Verbindungen nach Ludwigshafen, Mannheim und Speyer. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem Bäcker, Supermärkte, Post, Bank, Tankstelle, Fitnessstudio sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Auch Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon