

Exposé

Mehrfamilienhaus in Albisheim (Pfrimm)

Direkt vom Eigentümer: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus (8 WE)



Objekt-Nr. OM-440475

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.080.000 €**

Ansprechpartner:
Alessandro Ragusa // Legatum Grundbesitz
GmbH

67308 Albisheim (Pfrimm)
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Gesamtfläche	704,00 m ²
Grundstücksfläche	1.566,00 m ²	Garagen	6
Etagen	4	Nettomiete Ist	63.000
Wohnfläche	704,00 m ²	X-fache Mieteinn.	17,00
Preis pro m ²	1.534,00 €	Anzahl Einheiten	8

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Albisheim (Pfrimm). Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 704 m² und verteilt sich auf eine homogene Struktur aus überwiegend 3-4-Zimmer-Wohnungen mit funktionalen Grundrissen.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 63.000 €, entsprechend einem Faktor von rund 17. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei ca. 7,00 €/m² und damit teilweise unter Marktniveau, wodurch ein moderates Mietsteigerungspotenzial gegeben ist.

Die Flächenstruktur im Überblick:

6 Einheiten à ca. 93 m²

2 Einheiten im Dachgeschoss à ca. 74 m²

Ergänzt wird das Objekt durch 6 Garagen sowie weitere Stellplätze.

Seit 2018 wurden rund 150.000 € in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert, insbesondere in den Bereichen Heizungs- und Elektrotechnik, Gebäudehülle sowie Innenausbau. Daraus ergibt sich ein insgesamt gepflegter Zustand ohne akuten Sanierungsstau.

Das Heizsystem ist dezentral überwiegend durch Infrarot-Heizpaneele organisiert. Der Endenergiebedarf liegt bei 94,5 kWh/(m²a), entsprechend Energieeffizienzklasse C und damit im optimalen Bereich für Bestandsobjekte dieser Baualtersklasse.

Insgesamt handelt es sich um ein renditeorientiertes Investment mit stabiler Ertragsbasis und nachvollziehbarem Entwicklungspotenzial auf der Mietseite.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines zertifizierten Sachverständigen (Sprengnetter) liegt vor und bestätigt den aufgerufenen Angebotspreis.

Sonstiges

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation und stellt weder ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags noch eine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder sonstige Zusicherung dar.

Sämtliche Angaben und Darstellungen, insbesondere zu Flächen, Mieten, Erträgen, Nutzungsmöglichkeiten, steuerlichen Aspekten, dem baulichen Zustand, den rechtlichen Verhältnissen sowie behördlichen Genehmigungen, beruhen ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand des Verkäufers, auf den dem Verkäufer vorliegenden Unterlagen sowie teilweise auf Auskünften Dritter; eine eigenständige technische, rechtliche oder steuerliche Verifizierung ist nicht in jedem Fall erfolgt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben und Unterlagen wird daher, soweit gesetzlich zulässig, keine Haftung übernommen.

Kaufinteressenten haben alle für ihre Erwerbsentscheidung wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen, steuerlichen, technischen und wirtschaftlichen Umstände eigenständig und unter Hinzuziehung eigener Berater zu prüfen.

Maßgeblich für Inhalt und Umfang etwaiger Rechte und Pflichten der Parteien sind ausschließlich die im notariell beurkundeten Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Zwischenverkauf, Irrtum, Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Albisheim (Pfrimm) im Donnersbergkreis, innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets der Metropolregion Rhein-Neckar mit guter Anbindung an Mannheim, Worms und Kaiserslautern.

Der Standort verbindet die Vorteile eines ruhigen, ländlich geprägten Wohnumfelds mit der Erreichbarkeit wichtiger regionaler Arbeitsmärkte. Über die A63 sowie umliegende Verkehrsachsen ist eine solide Pendleranbindung gegeben.

Die Lage zeichnet sich durch eine stabile Wohnungsnachfrage und eine nachhaltige Vermietbarkeit aus. Gleichzeitig bieten die Rahmenbedingungen ein nachvollziehbares Entwicklungspotenzial auf der Mietseite.

Die Kombination aus stabiler Vermietbarkeit, moderatem Preisniveau und begrenzter Volatilität macht den Standort zu einem attraktiven Investment für langfristig orientierte Anleger mit Fokus auf kontinuierliche Erträge.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

