

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**4,7 % Rendite – provisionsfrei | sanierte 3-Zi.-Wohnung
| sofort vermietbar | Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-444913

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Karlsbader Straße 7
67065 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	11	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,13 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	534 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort vermietbare Eigentumswohnung im 10. OG – frisch saniert, provisionsfrei vom Eigentümer.

Diese 3-Zimmer-Wohnung (79,13 m²) wurde hochwertig komplett saniert und befindet sich im Erstbezugszustand. Es besteht kein Renovierungs- oder Investitionsstau. Die Wohnung kann sofort vermietet werden – ohne einen Euro zusätzlich investieren zu müssen.

Rendite-Rechnung

Realistisch erzielbare Kaltmiete: ca. 1.050 €/Monat (entspricht ca. 13,27 €/m² – marktüblich für die Gartenstadt bei Neuvermietung sanierter Wohnungen). Jahres-Kaltmiete: ca. 12.600 €. Brutto-Rendite bei Kaufpreis 269.000 €: ca. 4,7 %. Hausgeld: 534 €/Monat (inkl. Heizung, Wasser und Instandhaltungsrücklage), davon ca. 384 € auf den Mieter umlagefähig. Ihre monatliche Eigentümerbelastung (nicht umlagefähiger Anteil): ca. 150 €.

Durch den provisionsfreien Direktkauf sparen Sie ca. 10.000 € Maklercourtage, was Ihre Einstiegsrendite zusätzlich verbessert.

Was saniert wurde

Bäder und Gäste-WC komplett neu (inkl. Wasserleitungen, Absperrventile, Badewanne, Regendusche, LED-Leuchtspiegel, beheizbarer Handtuchhalter), neue Böden, Wände, Heizkörper, Türen sowie neuer Sicherungskasten mit geprüfter Elektrik.

Warum diese Wohnung gut vermietbar ist

Die Gartenstadt ist einer der beliebtesten Stadtteile Ludwigshafens – grün, familienfreundlich, mit kompletter Infrastruktur. Über A650 und B9 erreichen Mieter in 10–15 Minuten die BASF, Mannheim oder Speyer. Das Gebäude hat zwei Aufzüge, die Wohnung liegt im 10. OG mit Panoramablick bis zum Pfälzer Wald und verfügt über eine große überdachte Loggia, einen Kellerraum und einen PKW-Stellplatz. Diese Kombination sorgt für geringe Leerstandsrisiken und stabile Mieteinnahmen.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche: 79,13 m² | Zimmer: 3 | Etage: 10. OG | Baujahr: 1971 | Zustand: Erstbezug nach Sanierung | Stellplatz: 1 | Aufzüge: 2 | Heizung: Gas-Zentralheizung | Energieausweis: Verbrauchsausweis, 102,83 kWh/(m²a), Klasse D | Hausgeld: 534 €/Monat | Kaufpreis: 269.000 € provisionsfrei.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,83 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Abstellraum



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick Abendstimmung