

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Freinsheim

EXKLUSIVES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN FREINSHEIM



Objekt-Nr. OM-466100

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.490.000 €**

67251 Freinsheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	763,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Gewerbefläche	140,00 m ²
Wohnfläche	220,00 m ²	Gesamtfläche	384,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	7
Übernahmedatum	01.01.2027	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2026	Anzahl Einheiten	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentatives Wohnen, sichere Mieteinnahmen und sofortige Nutzbarkeit in einer der begehrtesten Lagen der Deutschen Weinstraße. Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer. Eine Immobilie mit Perspektive. Es gibt Immobilien, die bieten Wohnraum.

Und es gibt Immobilien, die bieten Lebensqualität, Sicherheit und langfristige Perspektiven.

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Freinsheim vereint auf einzigartige Weise großzügiges Wohnen, stabile Mieteinnahmen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 763 m² großen Grundstück präsentiert sich ein gepflegtes Anwesen mit vermieteter Zahnarztpraxis, großzügiger Eigentümerwohnung, zusätzlichem Apartment und attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre repräsentative Erscheinung, sondern auch durch ihren hervorragenden Pflegezustand und bereits durchgeführte Modernisierungen. Der besondere Vorteil:

Hier müssen Sie nicht investieren – Sie können unmittelbar übernehmen und nutzen.

Die Gewerbeeinheit Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Zahnarztpraxis mit einer Fläche von ca. 140 m². Die Praxis präsentiert sich modern, gepflegt und vollständig eingerichtet. Sie ist vermietet und erwirtschaftet derzeit Mieteinnahmen von:

2.500 € monatlich/ 30.000 € jährlich. Für Kapitalanleger stellt dies eine attraktive und planbare Einnahmequelle dar. Die bestehende Praxisnutzung schafft einen erheblichen Mehrwert und macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, Eigennutzer und Unternehmer. Die Wohneinheit: Die großzügige Eigentümerwohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet rund 220 m² Wohnfläche. Große Fensterflächen, helle Räume und die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und wohnlicher Atmosphäre schaffen ein angenehmes Zuhause. Das großzügige Wohnzimmer mit Balkonzugang bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste. Die moderne Küche, das gepflegte Badezimmer sowie die zahlreichen Schlaf- und Arbeitszimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders charmant präsentieren sich die Dachgeschossbereiche mit ihren sichtbaren Holzelementen und dem besonderen Wohncharakter. Aktuell wird die Wohneinheit erfolgreich als Ferienwohnung genutzt. Freinsheim zählt zu den beliebtesten Destinationen entlang der Deutschen Weinstraße und profitiert von einer hohen touristischen Nachfrage. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Ertragsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Selbstverständlich eignet sich die Einheit ebenso hervorragend als großzügiger Familiensitz oder repräsentatives Zuhause. Zusätzliches Apartment und Entwicklungspotenzial Im Obergeschoss befindet sich außerdem ein separates 1-Zimmer-Apartment, das derzeit renoviert wird. Diese Einheit kann künftig separat genutzt oder vermietet werden und eröffnet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Apartment mit der bestehenden Wohneinheit zusammenzuführen und dadurch eine noch großzügigere Wohnfläche zu schaffen. Die konkrete Umsetzbarkeit ist durch den Erwerber im Rahmen einer baulichen und rechtlichen Prüfung zu bewerten. Sofort einziehen – ohne Sanierungsstress. Viele Käufer suchen heute Immobilien, die nicht zunächst umfangreich modernisiert werden müssen. Hier profitieren Sie bereits von wesentlichen Investitionen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne größere Investitionen übernommen werden. Einziehen statt sanieren. Außenbereich Die Immobilie verfügt über zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze. Der großzügige Hofbereich bietet ausreichend Platz für Bewohner, Gäste und Besucher der Praxis. Gerade in zentralen Lagen stellt ein solches Parkplatzangebot einen erheblichen Mehrwert dar.

Ausstattung

Viele Käufer suchen heute Immobilien, die nicht zunächst umfangreich modernisiert werden müssen.

Hier profitieren Sie bereits von wesentlichen Investitionen:

- Moderne Heizungsanlage
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

- Elektrische Rollläden
- Solarthermieanlage
- Modernisiertes Badezimmer
- Laufende Instandhaltung

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne größere Investitionen übernommen werden.

Einziehen statt sanieren. Außenbereich: Die Immobilie verfügt über zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze. Der großzügige Hofbereich bietet ausreichend Platz für Bewohner, Gäste und Besucher der Praxis. Gerade in zentralen Lagen stellt ein solches Parkplatzangebot einen erheblichen Mehrwert dar.

Eckdaten:

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Standort: 67251 Freinsheim

Grundstück: ca. 790 m²

Wohnfläche: ca. 200 m²

Gewerbefläche: ca. 120 m²

Nutzung: Wohnen, Ferienvermietung und Gewerbe

Mieteinnahmen Praxis: 2.500 € monatlich

Jahresmiete Praxis: 30.000 €

Garagen: 2

Stellplätze: mehrere Außenstellplätze

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

Rollläden: elektrisch

Heizung: modernisiert

Solarthermieanlage: vorhanden

Verkauf: frühestens ab Januar 2027

Provision: provisionsfrei

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Kontakt und Besichtigung

Aufgrund der Exklusivität des Objektes sowie zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer und Mieter werden ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet.

Bitte übermitteln Sie bei Ihrer Anfrage:

- Vollständigen Namen
- Anschrift
- Telefonnummer

- E-Mail-Adresse

Anfragen ohne vollständige Kontaktdaten können leider nicht berücksichtigt werden.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse und im weiteren Verlauf der Kaufverhandlungen behalten wir uns vor, einen geeigneten Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis anzufordern.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint die Vorzüge einer werthaltigen Kapitalanlage mit den Möglichkeiten eines großzügigen und repräsentativen Wohnsitzes.

Die vermietete Zahnarztpraxis sorgt für laufende Einnahmen, die großzügige Wohneinheit bietet hohen Wohnkomfort und das zusätzliche Apartment eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial.

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Lagen der Pfalz.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die persönliche Vorstellung dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Lage

Freinsheim zählt zu den begehrtesten Wohnorten der Pfalz.

Die historische Altstadt, ausgezeichnete Gastronomie, renommierte Weingüter und die unmittelbare Nähe zu den Weinbergen schaffen eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung.

Die hervorragende Anbindung an Bad Dürkheim, Grünstadt, Ludwigshafen, Mannheim und die Metropolregion Rhein-Neckar macht den Standort zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	13,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	49,50 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

