

## Kapitalanlage in begehrter Wohnlage – Gepflegtes 6-Familienhaus in Neustadt-Hambach



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 67434 Neustadt  
Baujahr: 1955  
Zimmerzahl: 14  
Wohnfläche (ca.): 472 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 884 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 895.000,-**

### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910  
Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

- > Haus
- > Neustadt
- > 14 Zimmer

- > 472 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DOCHN3



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	67434 Neustadt, Dochnahlstr. 3
Baujahr	1955
Zimmerzahl	14
Wohnfläche (ca.)	472 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	884 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	895.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	119,49 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1955
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	6
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

## Objektbeschreibung:

Kapitalanlage in Bestlage von Neustadt-Hambach

In begehrter Wohnlage von Neustadt an der Weinstraße, im beliebten Ortsteil Hambach, befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Das ursprünglich 1955 errichtete Gebäude wurde 1993 umfassend saniert und überzeugt durch seine solide Bausubstanz, eine attraktive Wohnlage sowie eine langfristig gewachsene Mieterstruktur.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 472 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen sowie zwei Dachgeschosswohnungen. Das Haus ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 83 m<sup>2</sup> bzw. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Südwohnung ist seit 2021 für 820,00 € Kaltmiete vermietet. Die Nordwohnung erzielt seit 2011 eine Kaltmiete von 625,00 € zzgl. 25,00 € Garagenmiete.

Im Obergeschoss verfügen die beiden Wohnungen ebenfalls über Balkone und Wohnflächen von ca. 83 m<sup>2</sup> bzw. 93 m<sup>2</sup>. Die Südwohnung ist seit 1993 für 587,98 € Kaltmiete vermietet, die Nordwohnung seit 2014 für 640,00 €.

Im Dachgeschoss befindet sich auf der Südseite eine ca. 64 m<sup>2</sup> große Einzimmerwohnung mit Küchenzeile und Bad, die seit 2024 für 380,00 € Kaltmiete vermietet ist. Die ca. 56 m<sup>2</sup> große Nordwohnung mit Balkon steht derzeit leer. Hier erscheint eine Neuvermietung mit einer Kaltmiete von rund 600,00 € monatlich realistisch.

Seit Beginn der jeweiligen Mietverhältnisse wurden bei keiner der vermieteten Wohnungen Mieterhöhungen durchgeführt. Für den zukünftigen Eigentümer eröffnet sich damit zusätzliches Potenzial zur behutsamen Anpassung der Mieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Das Objekt bietet bereits heute stabile Mieteinnahmen und gleichzeitig weiteres Ertragspotenzial durch die Neuvermietung der leerstehenden Dachgeschosswohnung sowie mögliche Mietanpassungen. Die hervorragende Lage im Ortsteil Hambach mit ihrer hohen Wohnqualität macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage.

## Ausstattung:

- das Objekt wurde 1993 umfassend saniert
- das Dachgeschoss wurde in den 90er Jahren komplett neu ausgebaut
- 1996 wurden Balkone angebaut
- 2021 wurde die Wohnung Nr.2 umfassend renoviert
- 2024 wurde eine neue, moderne Gaszentralheizung eingebaut

Die Fassade ist ein wenig in die Jahre gekommen, hier könnte man in Zukunft über eine Erneuerung nachdenken.

## Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in Hambach – einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Stadtteil. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt sowie an überregionale Verkehrswege ist hervorragend. Hambach gilt als besonders begehrt – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

## Sonstiges:

- > Haus
- > Neustadt
- > 14 Zimmer

- > 472 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: DOCHN3



Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

## Objektbilder:



Rückansicht1



Garten



Seitenansicht1



Ansicht 1



Seitenansicht2

