

## Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Mutterstadt



### ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus  
Adresse: 67112 Mutterstadt  
Baujahr: 1982  
Wohnfläche (ca.): 338 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 588 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 588 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 763 m<sup>2</sup>  
Anzahl Garage / Stellplatz: 10

**Kaufpreis**  
**€ 1.059.000,-**

### Mehlem Immobilien

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

> Wohn- / Geschäftshaus

> 588 m<sup>2</sup> Fläche

> Mutterstadt

> Objektnummer: MUTT1



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	67112 Mutterstadt
Baujahr	1982
Wohnfläche (ca.)	338 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	588 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	588 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	763 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.059.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	10
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	132,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1982
Denkmalgeschützt	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
x-fache der Jahresnettomiete	17,30
Mieteinnahmen p.a. (IST)	61.020,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	61.020,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Objektbeschreibung:

Dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Mutterstadt präsentiert sich als attraktive und solide Kapitalanlage. Das im Jahr 1982 errichtete Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück mit 763 Quadratmetern und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 338 Quadratmetern sowie zusätzlich etwa 250 Quadratmeter Gewerbefläche.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und weist keinen Instandhaltungstau auf. Die fünf Wohneinheiten und die

Gewerbefläche sind vollständig vermietet. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 250 Quadratmeter und wird derzeit als Kampfsportschule genutzt. Die Wohnungen sind vielseitig gestaltet: Eine Wohneinheit verfügt über drei Zimmer, Küche und Bad, eine weitere erstreckt sich über zwei Ebenen mit vier Zimmern, Küche, Bad und einer großzügigen Dachterrasse. Ergänzt wird das Angebot durch zwei kompakte Wohnungen mit je einem Zimmer, Küche und Bad sowie ein Büro mit zwei Räumen und separatem WC.

Das Haus ist unterkellert und bietet mehrere Stellplätze sowie Garagen auf dem Grundstück. Eine moderne Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 28,08 kWp sorgt für zusätzliche Einnahmen und Energieeffizienz. Die Gas-Zentralheizung wurde bereits erneuert, der Endenergiebedarf liegt bei 132,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst gepflegtes und rentables Anlageobjekt mit nachhaltiger Vermietungssituation und solider Ausstattung in guter Lage von Mutterstadt.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage von Mutterstadt in der Schillerstraße 2 a+b. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, wodurch eine lebendige, aber dennoch ruhige Atmosphäre entsteht. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Restaurants sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – über die nahegelegene B9 sowie die Autobahn A61 und A65 sind Ludwigshafen, Speyer und Mannheim in kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien in Richtung der umliegenden Gemeinden und Bahnhöfe.

Die Lage in der Schillerstraße kombiniert somit zentrale Erreichbarkeit mit einem angenehmen Wohnumfeld und macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

## Sonstiges:

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:

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Mutterstadt

> 588 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: MUTT1



Ansicht1



Ansicht4



Ansicht2



Ansicht5



Ansicht3



Ansicht6

