

Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Wohnung, etablierter Gaststätte und Ausbaupotenzial



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 67433 Neustadt

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 156,55 m²

Grundstücksfläche (ca.): 285 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieausweis Baujahr: 1900

Objekt ist vermietet: ja

Kaufpreis
€ 279.000,-

Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910

Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

> Haus
> Neustadt
> 6 Zimmer

> 156,55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: KS58



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	67433 Neustadt
Baujahr	1900
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	156,55 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	285 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Objektbeschreibung:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich um 1900 errichtet und 1987 umfassend saniert, vereint eine etablierte Gewerbeeinheit mit vermietetem Wohnraum und bietet damit eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich eine seit vielen Jahren erfolgreich betriebene Gaststätte mit einer Gewerbefläche von ca. 66,26 m². Sie umfasst einen Gastraum mit Thekenbereich, eine angrenzende Küche sowie einen Innenhof mit Platz für Außengastronomie. Die WC-Anlagen befinden sich im Hofbereich. Der Gastronomiebetrieb wird bereits in zweiter Generation geführt und verfügt über einen festen Kundenstamm. Besonders interessant für Kapitalanleger: Für die Gewerbefläche liegen bereits konkrete Mietinteressenten vor, die eine monatliche Kaltmiete von 1.200 € zahlen würden.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Maisonettewohnung mit vier Zimmern, Küche und Bad. Das 1. Obergeschoss verfügt über Flur, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer, während im Dachgeschoss zwei weitere Schlafzimmer und ein Flur untergebracht sind. Die Wohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig an

eine Wohngemeinschaft vermietet und sorgt für kontinuierliche Mieteinnahmen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Scheune mit direktem Zugang vom Innenhof. Sie wird derzeit als Lagerfläche genutzt und bietet – vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung – interessante Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau oder eine alternative Nutzung.

Diese Immobilie überzeugt durch die Kombination aus etabliertem Gewerbe, langfristig vermietetem Wohnraum und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Ob als renditestarke Kapitalanlage oder zur Erweiterung eines bestehenden Immobilienportfolios – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit mit attraktiven Perspektiven.

Ausstattung:

- Gaszentralheizung Bj. 2004
- Fenster nach Angaben des Verkäufers Bj.1987
- Dach nach Angaben des Verkäufers Bj.1987
- Fassade nach Angaben des Verkäufers Bj.1987
- Elektroinstallation nach Angaben des Verkäufers Bj.1987
- Sanitär nach Angaben des Verkäufers Bj.1987

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Neustadter Ortsteil Winzingen, einer gewachsenen Wohn- und Geschäftslage im Westen der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße. Winzingen verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit der Nähe zur Innenstadt und bietet sowohl Bewohnern als auch Gewerbetreibenden attraktive Standortvorteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B39 sowie die nahe gelegene Autobahn A65 sind die Städte Ludwigshafen, Mannheim, Karlsruhe und Landau schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof Neustadt an der Weinstraße bietet zudem regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in die Metropolregion Rhein-Neckar.

Neustadt an der Weinstraße zählt zu den beliebtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Pfalz. Die reizvolle Umgebung mit Weinbergen, dem Pfälzerwald und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht die Region sowohl für Bewohner als auch für Besucher besonders attraktiv.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und

- > Haus
- > Neustadt
- > 6 Zimmer

- > 156,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: KS58



hoher Standortqualität macht diese Lage sowohl für die Wohnnutzung als auch für eine gewerbliche Nutzung besonders interessant.

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:



Luftaufnahme 2



Ansicht



Innenhof



Eingangsbereich



Gastraum 1

- > Haus
- > Neustadt
- > 6 Zimmer

- > 156,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: KS58



Gastraum 2



Küche



Gastraum 3



Scheune Teilansicht 1



Gastraum 4



Scheune Teilansicht 2

Eckdaten

- > Haus
- > Neustadt
- > 6 Zimmer

- > 156,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: KS58



WC Anlage Herren

- > Haus
- > Neustadt
- > 6 Zimmer

- > 156,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: KS58

Firmendaten:

Telefon: 06327 / 976910
E-Mail: immobilien-mehlem@online.de

Tel.: +49 (0) 6327 / 97 69 10
E-Mail: Immobilien-mehlem@online.de
Internet: www.immobilien-mehlem.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE123456789

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der
Stadt Neustadt an der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Neustadt an
der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0

Ihre Notizen: