

## MEHRFAMILIENHAUS MIT TIEFGARAGE & GARAGEN IN LUDWIGSHAFEN NÄHE RATHAUSCENTER



### MEHRFAMILIENHAUS | 67063 LUDWIGSHAFEN

Miet-/Kaufobjekt	Kauf	Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1954	Qualität/Wohnklasse	teilw. renovierb.
Nutzfläche	977 m <sup>2</sup>	Anzahl Whg.	14
Wohnfläche	863 m <sup>2</sup>	Anzahl Parkflächen	21
Grundstück	668 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	€ 1.500.000,-

## LAGE:

67063 Ludwigshafen am Rhein	
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	5 Min.
Fußweg zu S-Bahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten Autobahn A6:	10 Min.
Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt:	45 Min.

## OBJEKTDATEN:

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1954
Nutzfläche:	977 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	863 m <sup>2</sup>
Einheiten:	14 WE 11 Tiefgaragenplätze 10 Garagen
Objektzustand:	gepflegt 3 WE renovierungsbedürftig
Ausstattung:	doppelt verglaste Kunststofffenster, Parkett/Laminat Balkon / französischer Balkon
Rendite ist:	3,6 %
Rendite soll:	5,2 %
Kaufpreis	€ 1.500.000,-
Provision:	3% zzgl. gesetzl. USt.

Nr.	Nutzung	Status	Lage	Fläche	Nettomiete	Miete/m²	Nettomiete Vollvermietung	Nettomiete Mieterhöhung
1	Wohnung	leerstand	EG hof	46,47	- €	- €	348,53 €	348,53 €
2	Wohnung	vermietet	EG vorne	81,73	620,00 €	7,59 €	620,00 €	690,06 €
3	Wohnung	vermietet	1.OG re	113,90	400,00 €	3,51 €	400,00 €	418,03 €
4	Wohnung	vermietet	1.OG li	58,31	318,00 €	5,45 €	318,00 €	333,59 €
5	Wohnung	vermietet	2.OG re	58,35	375,00 €	6,43 €	375,00 €	424,59 €
6	Wohnung	vermietet	2.OG li	59,98	340,00 €	5,67 €	340,00 €	355,66 €
7	Wohnung	vermietet	3.OG re	59,35	340,00 €	5,73 €	340,00 €	354,66 €
8	Wohnung	vermietet	3.OG li	59,98	245,00 €	4,08 €	245,00 €	340,00 €
9	Wohnung	vermietet	4.OG re	59,35	223,23 €	3,76 €	223,23 €	344,00 €
10	Wohnung	vermietet	4.OG li	59,98	400,00 €	6,67 €	400,00 €	400,00 €
11	Wohnung	vermietet	5.OG re	59,35	340,00 €	5,73 €	340,00 €	355,32 €
12	Wohnung	vermietet	5.OG li	59,98	380,00 €	6,34 €	380,00 €	397,13 €
13	Wohnung	leerstand	DG re	40,85	- €	- €	306,38 €	306,38 €
14	Wohnung	leerstand	DG li	45,72	- €	- €	342,90 €	342,90 €
Summe Wohnungen				863,30	3.981,23 €	5,45 €	4.979,03 €	5.410,84 €
1	Garage	vermietet	EG		45,00 €		45,00 €	50,00 €
2	Garage	vermietet	EG		50,00 €		50,00 €	50,00 €
3	Garage	leerstand	EG		- €		50,00 €	50,00 €
4	Garage	vermietet	EG		40,00 €		40,00 €	50,00 €
5	Garage	vermietet	EG		38,35 €		38,35 €	50,00 €
6	Garage	vermietet	EG		50,00 €		50,00 €	50,00 €
7	Garage	leerstand	EG		- €		50,00 €	50,00 €
8	Garage	vermietet	EG		50,00 €		50,00 €	50,00 €
9	Garage	vermietet	EG		40,00 €		40,00 €	50,00 €
10	Garage	vermietet	EG		40,00 €		40,00 €	50,00 €
1	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
2	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
3	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
4	Tiefgarage	vermietet	TG		50,00 €		50,00 €	50,00 €
5	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
6	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
7	Tiefgarage	vermietet	TG		45,00 €		45,00 €	50,00 €
8	Tiefgarage	vermietet	TG		45,00 €		45,00 €	50,00 €
9	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
10	Tiefgarage	vermietet	TG		70,00 €		70,00 €	70,00 €
11	Tiefgarage	leerstand	TG		- €		50,00 €	50,00 €
Summe Garagen/Tiefgarage					563,35 €		1.013,35 €	1.070,00 €

Durchschnittsmiete pro m²

**5,45 €**

Nettomiete p.m. ist

**4.544,58 €** 3,6 % Rendite

Nettomiete p.m. alle Garagen vermietet & Mieterhöhung gem. Verträge

**5.483,04 €** 4,4 % Rendite

Nettomiete p.m. zusätzlich die 3 renovierungsbedürftigen Whg. vermietet

**6.480,84 €** 5,2 % Rendite

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Das großzügige Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohn- und Geschäftslage im Süden des Stadtteils Nord/Hemshof in Ludwigshafen am Rhein. Die unmittelbare Nähe zum Rathauscenter, die Vielzahl an Garagen sowie das Ausbau- und Mieterhöhungspotential bieten für reine Kapitalanleger als auch Immobilienprojektierer hohe Renditen!

Das 1954 erbaute Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 14 Wohneinheiten mit je 1 Kellerabteil. Die Größen der Wohnungen belaufen sich von 40,85 m<sup>2</sup> bis insgesamt 113,90 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil der Wohnungen aus 2ZiKB bestehen und gut vermietbare 60 m<sup>2</sup> aufweisen. 3 Wohnungen weisen derzeit aufgrund von notwendigen Renovierungsarbeiten einen Leerstand auf: eine Whg. im EG im Hinterhaus sowie beide Wohnungen im Dachgeschoß durch teilw. Unterschreitung der Raumhöhe, die jedoch auch eine Ausbaumöglichkeit bieten.

Das gesamte Grundstück ist unterkellert und bietet im Hof eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen sowie weitere 10 Garagen. Weitere Nebenräume wie Waschraum, Fahrradabstellraum etc. sind existent.

## AUSSTATTUNG:

Die Wohnungen entsprechen dem Standard mit doppelverglasten Kunststofffenstern, Parkett/Laminat, Bäder mit Wanne etc. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mit Gasthermen. Jede Wohnung in den Obergeschoßen hat einen Balkon in den Hof und teilweise französischen Balkon Richtung Rhein.

## LAGE:

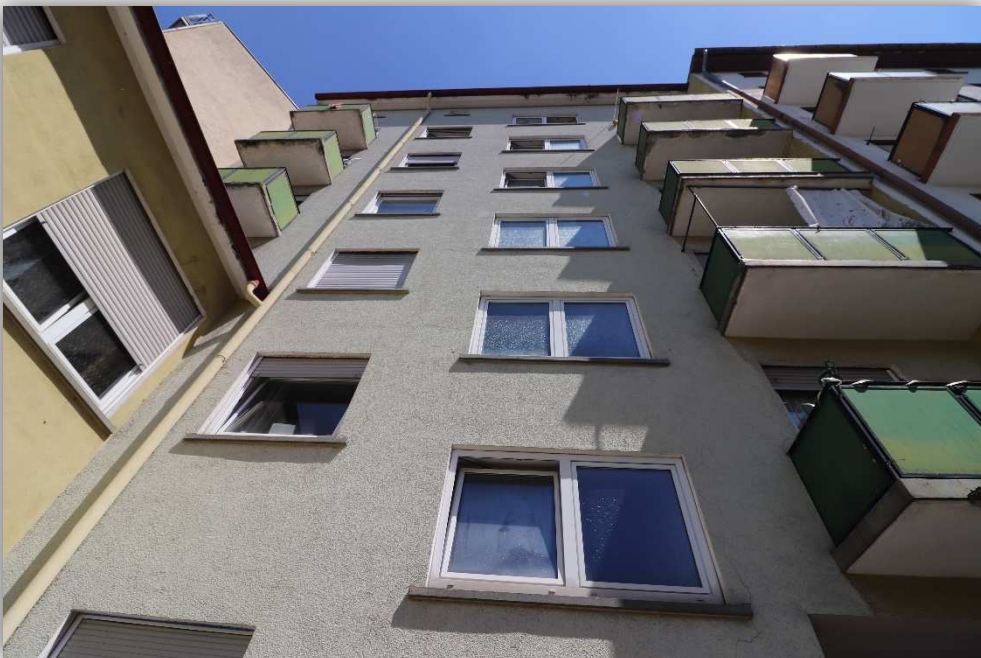
Das MFH ist in zentraler Wohn- und Geschäftslage in Ludwigshafen gelegen, in unmittelbarer Nähe zum Rathauscenter. Die oberen Wohnungen bieten Blick auf den Rhein! Sämtliche Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel etc. sind fußläufig erreichbar.



ABBILDUNGEN:



*1: AUßENANSICHT - VORDERSEITE*



*2: AUßENANSICHT - HOFSEITE*



*3: AUßENANSICHT – HOFSEITE, HINTERHAUS, TG ABFAHRT*



*4: AUßENANSICHT – HOFSEITE, GARAGEN*





5: TIEFGARAGE



6: LUFTBILD

## HINWEISE:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum oder Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach einer Terminvereinbarung mit uns erfolgen.

## COURTAGE:

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objektexposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3% auf den Kaufpreis zzgl. Gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Sigma Real Estate GmbH zu zahlen. Wir verweisen auf unseren beigefügten AGBs.

## ALLGEMEIN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.



## WIDERRUFSBELEHRUNG:

Widerrufsrecht: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Sigma Real Estate GmbH, Reichenaustraße 19, E-Mail: office@sigma-realestate.com, Tel: 0162/6249035, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs: Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende des Widerrufs: Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An: \_\_\_\_\_

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_