

SANIERTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM BELIEBTESTEN STADTTTEIL MUNDENHEIM IN LUDWIGSHAFEN AM RHEIN



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | 67061 LUDWIGSHAFEN

| | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| Miet-/Kaufobjekt | Kauf | Objektzustand | saniert |
| Baujahr | 1954 | Qualität/Wohnklasse | gut |
| Nutzfläche | 1587 m ² | Anzahl Wo-Einheiten | 19 |
| Wohnfläche | 1264 m ² | Anzahl Ge-Einheiten | 2 |
| Gewerbefläche | 173 m ² | Kaufpreis | € 3.200.000,- |

LAGE:

| | |
|-------------------------------------|---------|
| 67061 Ludwigshafen am Rhein | |
| Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: | 1 Min. |
| Fußweg zu S-Bahnhof: | 5 Min. |
| Fahrzeit zum nächsten Bahnhof: | 5 Min. |
| Fahrzeit zur nächsten Autobahn A6: | 15 Min. |
| Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt: | 45 Min. |

OBJEKTDATEN:

| | |
|---------------------|---|
| Miet- / Kaufobjekt: | Kauf |
| Objektart: | Wohn- und Geschäftshaus |
| Baujahr: | 1954 |
| Nutzfläche: | 1587 m ² |
| Wohnfläche: | 1264 m ² |
| Gewerbefläche: | 173 m ² |
| Einheiten: | 19 Wohneinheiten 2 Gewerbeeinheiten |
| Objektzustand: | umfangreich saniert 2014-2017: Steigleitungen, Wohnungen inkl. Bäder, Fassade, etc. 4 WE renovierungsbedürftig |
| Ausstattung: | doppelt verglaste Kunststofffenster, Parkett, Fernwärme |
| Rendite ist: | 3,7 % |
| Rendite soll: | 4,6 % |
| Kaufpreis | € 3.200.000,- |
| Provision: | 3% zzgl. gesetzl. USt. |

| Nr. | Nutzung | Status | Lage | Fläche | Nettomiete | Miete/m ² | Nettomiete Vollvermietung | Nettomiete Mieterhöhung |
|-------|---------|-----------|--------------|---------|------------|----------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 | Gew. | vermietet | EG li | 95,19 | 2.076,00 € | 12,01 € | 2.076,00 € | 2.076,00 € |
| 2 | | | EG re | 77,68 | | | | |
| 3 | Whg. | vermietet | 236, 1.OG li | 61,03 | 490,00 € | 8,03 € | 490,00 € | 490,00 € |
| 4 | Whg. | vermietet | 236, 1.OG re | 77,83 | 590,00 € | 7,58 € | 590,00 € | 622,64 € |
| 5 | Whg. | vermietet | 234, 1.OG | 76,55 | 390,00 € | 5,09 € | 390,00 € | 612,40 € |
| 6 | Whg. | vermietet | 236, 2.OG li | 62,31 | 450,00 € | 7,22 € | 450,00 € | 498,48 € |
| 7 | Whg. | vermietet | 236, 2.OG re | 78,04 | 690,00 € | 8,84 € | 690,00 € | 690,00 € |
| 8 | Whg. | vermietet | 234, 2.OG | 77,83 | 415,00 € | 5,33 € | 415,00 € | 622,64 € |
| 9 | Whg. | vermietet | 236, 3.OG li | 64,40 | 490,00 € | 7,61 € | 490,00 € | 515,20 € |
| 10 | Whg. | vermietet | 236, 3.OG re | 81,38 | 590,00 € | 7,25 € | 590,00 € | 651,04 € |
| 11 | Whg. | vermietet | 234, 3.OG | 79,97 | 520,00 € | 6,50 € | 520,00 € | 639,76 € |
| 12 | Whg. | vermietet | 236, 4.OG li | 65,39 | 490,00 € | 7,49 € | 490,00 € | 523,12 € |
| 13 | Whg. | vermietet | 236, 4.OG re | 80,42 | 590,00 € | 7,34 € | 590,00 € | 643,36 € |
| 14 | Whg. | vermietet | 234, 4.OG | 79,03 | 500,00 € | 6,33 € | 500,00 € | 632,24 € |
| 15 | Whg. | vermietet | 236, 5.OG li | 66,78 | 470,00 € | 7,04 € | 470,00 € | 534,24 € |
| 16 | Whg. | vermietet | 236, 5.OG re | 81,62 | 590,00 € | 7,23 € | 590,00 € | 652,96 € |
| 17 | Whg. | vermietet | 234, 5.OG | 79,15 | 500,00 € | 6,32 € | 500,00 € | 633,20 € |
| 18 | Whg. | leerstand | KG li | 37,99 | - € | - € | 303,92 € | 303,92 € |
| 19 | Whg. | leerstand | KG mitte li | 37,99 | - € | - € | 303,92 € | 303,92 € |
| 20 | Whg. | leerstand | KG mitte re | 37,79 | - € | - € | 302,32 € | 302,32 € |
| 21 | Whg. | leerstand | KG re | 38,06 | - € | - € | 304,48 € | 304,48 € |
| Summe | | | | 1436,43 | 9.841,00 € | 7,66 € | 11.055,64 € | 12.251,92 € |

| | |
|---|----------------------------------|
| Durchschnittsmiete pro m ² | 7,66 € |
| Nettomiete p.m. ist | 9.841,00 € 3,7 % Rendite |
| Nettomiete p.m. mit Mieterhöhung 8 €/m ² | 11.037,28 € 4,1 % Rendite |
| Nettomiete p.m. zusätzlich die 4 renovierungsbedürftigen Whg. vermietet | 12.251,92 € 4,6 % Rendite |

OBJEKTbeschreibung:

Das großzügige Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohn- und Geschäftslage im Stadtteil Mundenheim in Ludwigshafen am Rhein. Umgeben von verschiedenen Nahversorgern, Schulen, öffentl. Verkehrsmitteln etc. bietet das MFH mit 2ZKB und 3ZKB Wohnungen optimale Voraussetzungen für eine breitgefächerte Mieterklientel. Das Wohnhaus wird somit von Singles, Studenten, Pärchen und Familien bewohnt. Die umfassende Sanierung von 2014 bis 2017, der Ankermieter im EG, sowie das stete Mieterhöhungspotential bieten für Kapitalanleger gesichert hohe Renditen!

Das 1954 erbaute Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 19 Wohneinheiten mit je 1 Kellerabteil. Die Größen der Wohnungen belaufen sich von 61 m² bis insgesamt 82 m², wobei sich hofseitig im KG noch 4 sanierungsbedürftige 38 m² Appartements befinden und einen Leerstand aufweisen. Im EG befindet sich die Bäckerei Görtz die den Mietvertrag per 01.01.2020 verlängert hat. Der Dachboden ist ungenutzt und bietet aufgrund der Erschließung übers Treppenhaus noch eine Ausbaureserve für weitere

3 Wohnungen. Das Haus wurde von 2014-2017 umfassend saniert wobei alle Wohnungen inkl. Bäder, die Steigleitungen, Elektro- und Wasserinstallationen erneuert wurden!

AUSSTATTUNG:

Die Wohnungen entsprechen neu sanierten Standard mit doppeltverglasten Kunststofffenstern, Parkett, Bäder mit Wanne etc. Die Heizung erfolgt mit Fernwärme. Die WW-Aufbereitung im Haus Nr. 236 erfolgt mit Fernwärme, im Haus 234 mit Durchlauferhitzer. Die Einheiten im 4. & 5. OG haben an der Vorderseite einen Balkon. An der Hinterseite können mit geringen Aufwand die Wohnungen mit Balkonen ergänzt werden, bspw. durch eine verzinkte Stahlkonstruktion, da bereits Balkontüren (französische Balkone) eingebaut sind!

LAGE:

Das MFH ist in beliebter Wohnlage im Stadtteil Mundenheim in Ludwigshafen gelegen. Viele Geschäfte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel etc. sind fußläufig erreichbar.

ABBILDUNGEN:



1: AUßENANSICHT - VORDERSEITE



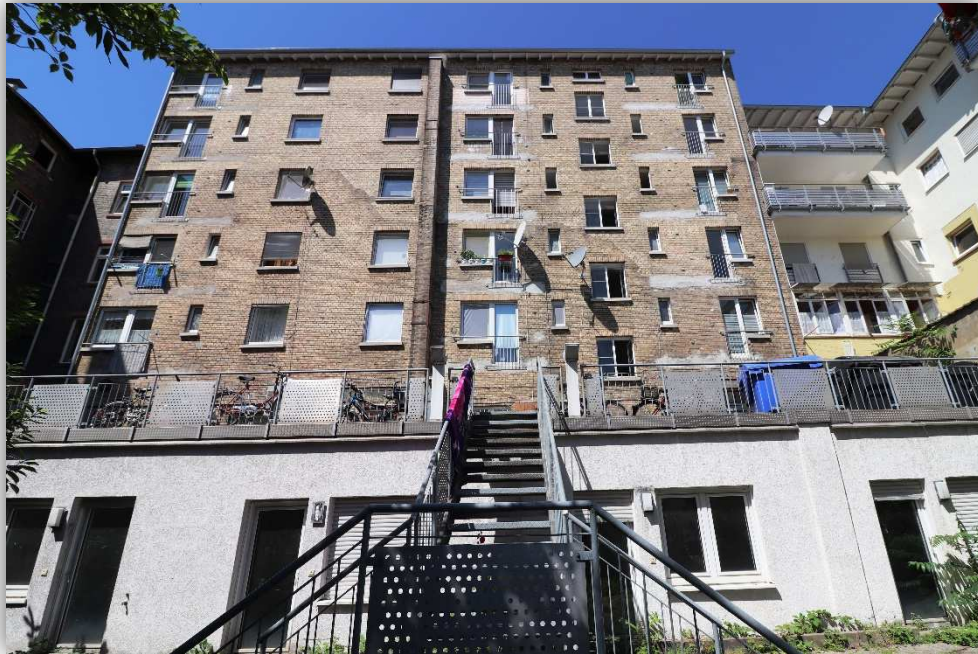
2: AUßENANSICHT - VORDERSEITE



3: BEISPIEL WOHNRAUM



4: BEISPIEL BADEZIMMER



5: AUßENANSICHT - HINTERSEITE



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 Streitbeilegungsverfahren 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, Fritz-Arnold-Straße 16, 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) _____