

## HOCHWERTIG SANIERTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN LUDWIGSHAFEN AM RHEIN



### WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | 67061 LUDWIGSHAFEN

Miet-/Kaufobjekt	Kauf	Objektzustand	saniert
Baujahr	1954	Qualität/Wohnklasse	sehr gut
Nutzfläche	770 m <sup>2</sup>	Anzahl Wo-Einheiten	2
Wohnfläche	248 m <sup>2</sup>	Anzahl Ge-Einheiten	3
Gewerbefläche	522 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	€ 1.950.000,-

## LAGE:

67059 Ludwigshafen am Rhein	
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fußweg zu S-Bahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	3 Min.
Fahrzeit zur nächsten Autobahn A6:	12 Min.
Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt:	45 Min.

## OBJEKTDATEN:

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1954
Nutzfläche:	770 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	248 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	522 m <sup>2</sup>
Einheiten:	2 Wohneinheiten 3 Gewerbeeinheiten
Objektzustand:	kernsaniert 2014-2016: Steigleitungen, Wohnungen inkl. Bäder, Strom, Wasser, Heizung, Fassade, etc.
Ausstattung:	doppelt verglaste Kunststofffenster, Parkett, Fernwärme
Rendite ist:	1,9 % (Leerstand für Verkauf)
Rendite soll:	5,3 %
Kaufpreis	€ 1.950.000,-
Provision:	3% zzgl. gesetzl. USt.

Nr.	Nutzung	Status	Lage	Fläche	Nettomiete	Miete/m <sup>2</sup>	Nettomiete Vollvermietung	Nettomiete Mieterhöhung
1	Gew.	teilvermie	EG	65,00	900,00 €	13,85 €	900,00 €	900,00 €
		leerstand	EG	275,00		- €	3 807,69 €	3 807,69 €
2	Gew.	vermietet	1.OG	50,00	500,00 €	10,00 €	500,00 €	600,00 €
3	Gew.	vermietet	2.OG	132,00	1 000,00 €	7,58 €	1 000,00 €	1 122,00 €
4	Whg.	leerstand	3.OG	132,00	- €	- €	1 000,00 €	1 122,00 €
5	Whg.	vermietet	DG	116,00	750,00 €	6,47 €	750,00 €	986,00 €
Summe				770,00	3 150,00 €	8,68 €	7 957,69 €	8 537,69 €

Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup>	<b>8,68 €</b>
Nettomiete p.m. ist	<b>3 150,00 €</b> 1,9 % Rendite
Nettomiete p.m. Vollvermietung	<b>7 957,69 €</b> 4,9 % Rendite
Nettomiete p.m. mit Mieterhöhung 8,50 €/m <sup>2</sup>	<b>8 537,69 €</b> 5,3 % Rendite

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Das im Jahr 2014 – 2016 kernsanierte und hochwertig ausgestattet Wohn- und Geschäftshaus befindet sich am Rande der Fußgängerzone, direkt im Zentrum von Ludwigshafen am Berliner Platz.

Aufgrund der Lage und der hochwertigen Ausstattung bietet das Haus mit rund 770 m<sup>2</sup> verteilt auf 5 Einheiten optimale Voraussetzung für die Vermietung der Wohnungen für anspruchsvolles Mieterklientel sowie der Büros für bspw. Firmensitz, Anwaltsbüro und Praxis an.

## AUSSTATTUNG:

Das gesamte Gebäude wurde 2014 – 2016 kernsaniert. Hierzu wurden die Grundrisse für aktuelle Wohn- und Büro Bedürfnisse angepasst. Weiters wurden sämtliche Installationen (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung, IT) erneuert. Anschließend erfolgte eine hochwertige Innenausstattung mit schönen Parkett, Türen, Bäder, etc.

Das Wohn- und Geschäftshaus teilt sich auf in 5 Einheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 360

m<sup>2</sup> große Einheit, die im Moment unterteilt wurde in 65 m<sup>2</sup> / 295 m<sup>2</sup>. Diese weist eine attraktiv hohe Raumhöhe auf und kann bspw. mit Trockenbau beliebig unterteilt werden oder auch zusammengelegt werden. Verschiedenste Bedürfnisse wie bspw. Verkaufsgeschäft, Bürodienstleister, Arztpraxis, etc. kann man somit gerecht werden. Die Einheit weist eine getrennte Damen/Herren WC-Anlage auf, ein Mitarbeiter WC, eine Küche sowie einen Lieferantenzugang an der Hinterseite. Weiters ist die Einheit bei der Sanierung 2014 mit einem polierten Fliesenboden in Natursteinoptik ausgestattet worden.

Im 1.OG befindet sich ein 50 m<sup>2</sup> großes Büro mit 2 Räumen sowie ein Bad/WC.

Im 2.OG befindet sich ein 132 m<sup>2</sup> großes Büro mit 4 großzügigen Räumen sowie ein Empfangsraum für Sekretariat und eine Küche. Weiters hat das Büro für Raucher praktischerweise einen großzügigen Balkon. Ein Serverraum von diesem die Verkabelung für Netzwerk und Telefonanlage neu aufgebaut wurde ist vorhanden. Der Boden ist mit einem schönen Parkett ausgelegt. Das Büro weist eine in Schieferoptik

für Damen/Herren getrennte Toiletteanlage auf.

Im 3.OG befindet sich eine 132 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung mit einer hochwertigen und geschmackvollen Ausstattung. Die Böden in den Wohnräumen sind hierzu mit schönem Parkett ausgelegt worden. Das Badezimmer mit großer Badewanne und ebenzugänglicher Dusche ist ebenso wie das Gäste-WC mit großflächigen Fliesen und Schieferplatten gestaltet. Für Waschmaschine u. Trockner sind die erforderlichen Installationen vorbereitet. Die Wohnung weist einen großzügigen Balkon auf, der sich hofseitig über die zwei Schlafzimmer erstreckt.

Im Dachgeschoß befindet sich eine 116 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung. Der Stil und die Ausstattung ist analog wie in den anderen

Geschoßen, d.h. schöner Parkett, Badezimmer mit großer Badewanne und Dusche, Gäste-WC mit großflächigen Fliesen und Schieferplatten etc. gestaltet.

Im Kellergeschoss befinden sich die neue Fernwärmestation für die Heizung und großzügige Keller- bzw. Lagerräume.

### LAGE:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Lage in Ludwigshafen Mitte nebst Berliner Platz am Rande der Fußgängerzone.

Mehrere Einzelhandelsläden, Gastronomien, Ordinationen und Geschäfte sind in direkter Nachbarschaft. Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel etc. sind fußläufig erreichbar.

ABBILDUNGEN:



*1: AUßENANSICHT - VORDERSEITE*



*2: AUßENANSICHT - VORDERSEITE*

SIGMA REAL ESTATE GMBH  
FRITZ-ARNOLD-STRASSE 16  
78467 KONSTANZ  
AMTSGERICHT FREIBURG I. BR.  
HRB 712858  
UST-ID: DE 276 381 899

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +49 162 / 624 90 35  
OFFICE +49 6221 / 64 780 64  
WWW.SIGMA-REAL ESTATE.COM  
OFFICE@SIGMA-REAL ESTATE.COM



*3: BÜRO 1.OG*



*4: BÜRO MIT BALKON 2.OG*



*5: TOILETTE BÜRO 2.OG*



*6: WOHNUNG MIT BALKON 3.OG*





*7: BADEZIMMER 3.OG*



*8: WOHNUNG DG*

## 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 Auskunftspflichtung 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) \_\_\_\_\_