

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und Entwicklungspotenzial in Sulzbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	450.000 €
X-fache	12.15
Nettorendite (%)	8,23
Mieteinnahmen Ist pro Periode	25.560 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	37.044 €



Objektbeschreibung

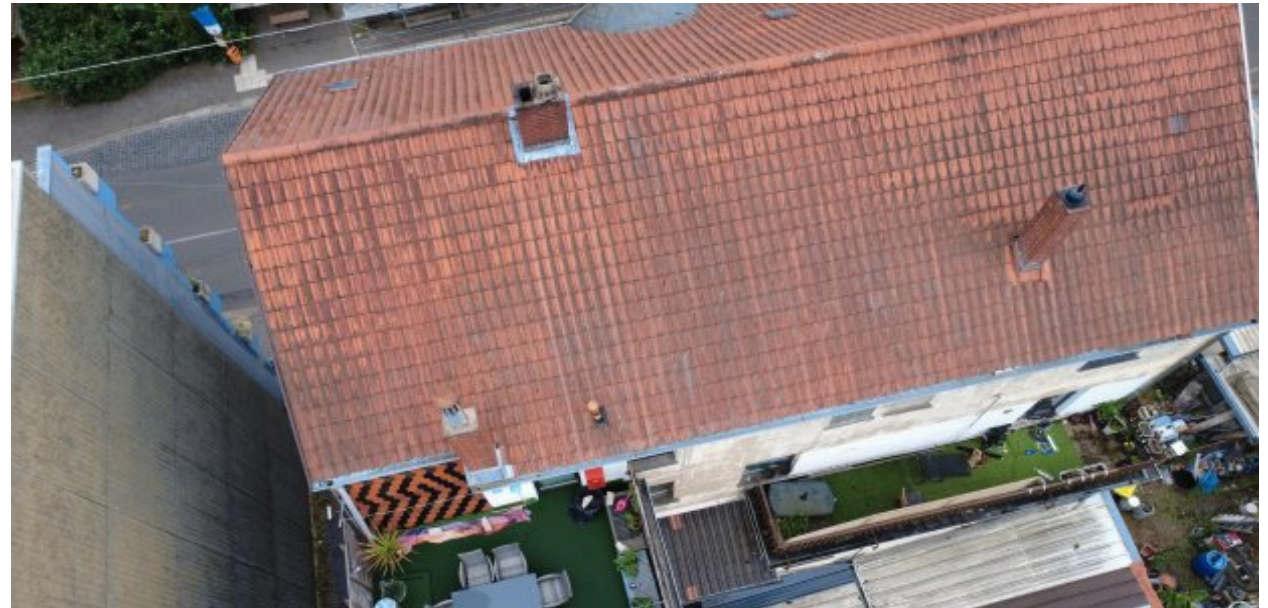
Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint solide Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und eine attraktive Gebäudesubstanz in überzeugender Weise. Auf einem ca. 629 m² großen Grundstück bietet das Objekt insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 537 m².

Vier der Wohnungen sind seit vielen Jahren an zuverlässige Mieter vermietet und gewährleisten stabile Einnahmen. Eine weitere Wohnung wurde umfassend renoviert und steht aktuell zur Neuvermietung oder Eigennutzung bereit. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 25.560 € und bietet zugleich Potenzial für zukünftige Optimierungen.

Das markante Gebäude überzeugt durch seinen repräsentativen Charakter und eine gepflegte Erscheinung. Die vorhandene Werkstatt eröffnet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und kann – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – perspektivisch in weiteren Wohnraum umgewandelt werden. Dadurch bietet das Objekt interessante Perspektiven für Investoren, Projektentwickler oder Bestandshalter mit Weitblick.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	605 m ²
Gesamtfläche	605 m ²
Grundstücksfläche	629 m ²
Anzahl Zimmer	24
Anzahl Schlafzimmer	13
Anzahl Badezimmer	5
Stellplätze	5
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Objekt ist vermietet	Ja



Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch sechs Stellplätze, die den Wohnkomfort erhöhen und die Vermietbarkeit nachhaltig unterstützen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl, Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen und gut angebundenen Lage von Sulzbach. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie an das regionale Verkehrsnetz macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Wohnlage sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit und macht das Objekt zu einer interessanten Investition für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-06-15
Endenergiebedarf	289,65
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.06.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl, Gas



Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

Ca. 537 m² Wohnfläche

Ca. 629 m² Grundstücksfläche

4 Wohnungen langfristig vermietet

1 Wohnung vollständig renoviert und sofort verfügbar

Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 25.560 € (ohne die 5. Wohnung); hier besteht zusätzliches Potential von ca. 4.800€ pro Jahr.

Charaktervolle und repräsentative Gebäudearchitektur

Werkstatt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial

Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohnfläche (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

6 Stellplätze.



Sonstiges



3. OG Terrasse



EG Links Küche



EG Links Bad Dusche



EG Links Schlafeccke



EG Links Wohn Eßzimmer



EG Rechts Küche



EG Rechts Eßzimmer



EG Rechts Schlafzimmer 1



EG Rechts Schlafzimmer 2



EG Rechts Wohnzimmer



EG Rechts Büro



EG Rechts Bad WC



3. OG Flur 1



3. OG Flur 2



3. OG Küche



3. OG Eßecke



3. OG Wohnzimmer



3. OG Elternzimmer



3. OG Schlafzimmer 1



3. OG Schlafzimmer 2



3. OG Kinderzimmer 1



3. OG Bad Dusche



3. OG Toilette



Zentralheizung



Flur Allgemein



Elektroschrank

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de