

Interessantes 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 interessante Mehrfamilienhaus vereint stabile Mieteinnahmen, interessantes Entwicklungspotenzial und eine solide Gebäudesubstanz zu einer überzeugenden Kapitalanlage. Auf einem ca. 629 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 537 m².

Vier der Wohnungen sind seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und gewährleisten kontinuierliche Mieteinnahmen. Eine weitere Wohneinheit wurde umfassend renoviert und ist bereits ab dem 01.08.2026 neu vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich derzeit auf 25.560 € und erhöht sich ab August auf 29.160 €. Darüber hinaus besteht ein attraktives Mietsteigerungspotenzial, da die bestehenden Mieten teilweise noch deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegen.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im 2. Obergeschoss. Nach dem angekündigten Auszug der aktuellen Mieter im Oktober bietet sich die Gelegenheit, die Einheit zeitgemäß zu modernisieren und anschließend zu marktgerechten Konditionen neu zu vermieten.

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



Das markante Gebäude präsentiert sich mit einer gepflegten Erscheinung und einem repräsentativen Charakter. Ergänzt wird das Angebot durch eine vorhandene Werkstatt, die – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – perspektivisch in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden könnte. Dies eröffnet insbesondere Investoren und Bestandhaltern interessante Entwicklungsperspektiven.

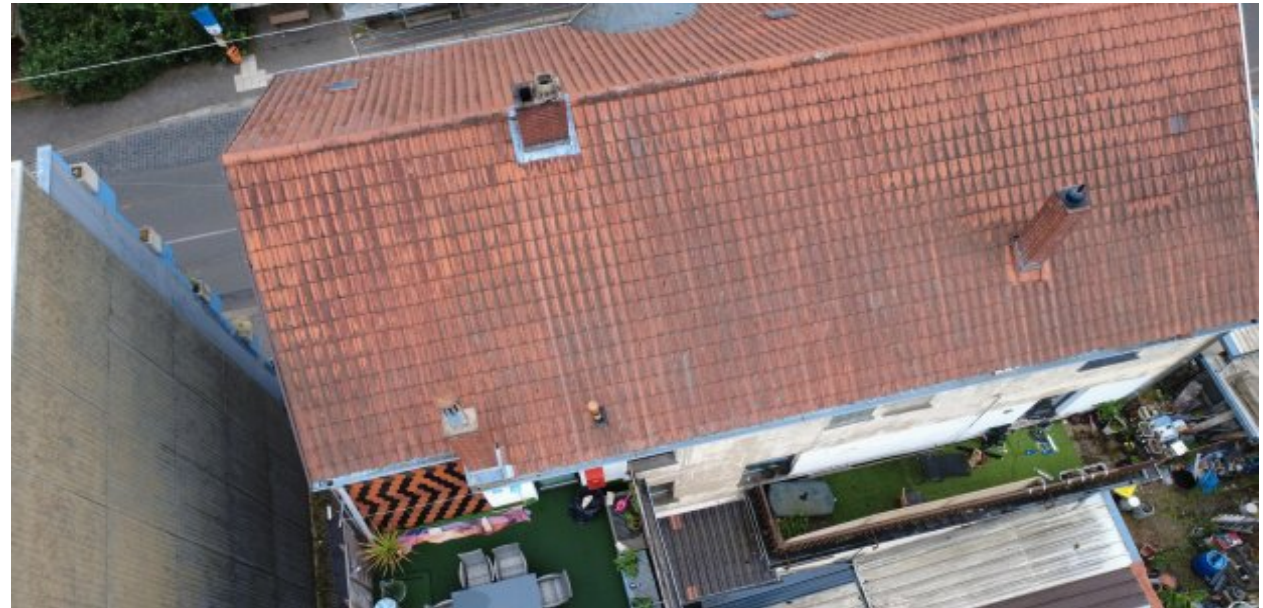
Auch darüber hinaus bietet die Immobilie weiteres Wertsteigerungspotenzial. So kann die rückwärtige Gebäudeseite durch gezielte gestalterische Maßnahmen optisch aufgewertet und das Gesamtbild nachhaltig verbessert werden.

Im energetischen Bereich bestehen ebenfalls attraktive Optimierungsmöglichkeiten. Beispielsweise könnte der Einbau einer modernen Holzpellettheizung oder eines vergleichbaren zukunftsorientierten Heizsystems die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig verbessern und den langfristigen Werterhalt unterstützen.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Kombination aus gesicherten Mieteinnahmen, Entwicklungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befueuerung	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 davon zum 30.09.26 durch die aktuellen Mieter gekündigt)

1 Wohnung neu renoviert und ab 01.08. vermietet

Charaktervolle und repräsentative Gebäudearchitektur

Werkstatt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial zum Wohnraum (Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohnfläche - vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

6 Stellplätze im Hinterhof.



Sonstiges

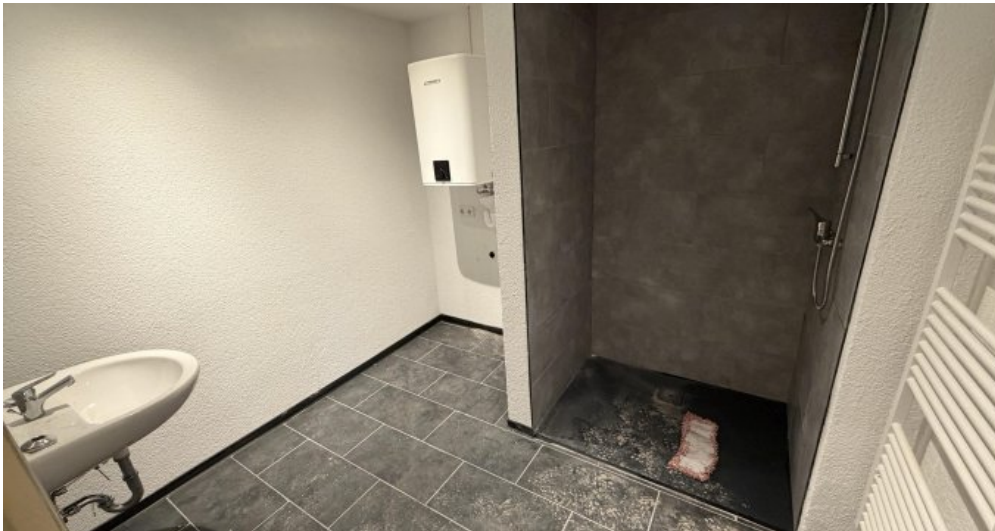
Die auf dem Grundstück vorhandene Werkstatt ist derzeit nicht als Wohnfläche genehmigt. Eine mögliche Umnutzung zu Wohnzwecken ist grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer individuellen baurechtlichen Prüfung sowie der Zustimmung der zuständigen Behörden. Die im Exposé dargestellte Nutzungsperspektive stellt daher ausschließlich ein mögliches Entwicklungspotenzial dar und begründet keinen Anspruch auf eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit..



3. OG Terrasse



EG Links Küche



EG Links Bad Dusche



EG Links Schlafecke



EG Links Wohn Eßzimmer



EG Rechts Küche



EG Rechts Eßzimmer



EG Rechts Schlafzimmer 2



EG Rechts Schlafzimmer 1



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



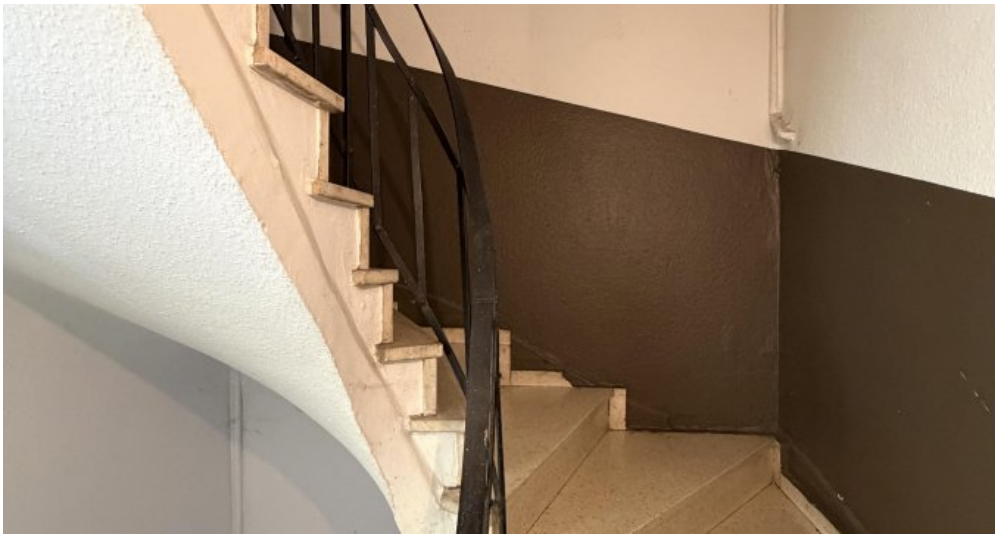
3. OG Bad Dusche



3. OG Toilette



Zentralheizung



Flur Allgemein



Elektroschrank



2.OG Flur Sitzecke



2.OG Küche



2.OG Esszimmer



2. OG Wohnzimmer



2.OG Schlafzimmer



2.OG Kinderzimmer1



2.OG Kinderzimmer2



2.OG Bad

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

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