

## Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – 2 freie Einheiten & sofortige Renditechance

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	140.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- \* Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – ideal zur Kapitalanlage
- \* 2 Wohnungen leerstehend – sofortiges Entwicklungspotenzial
- \* Vermietete Dachgeschosswohnung mit ca. 390 € Kaltmiete
- \* Solide Grundstruktur mit klaren Grundrissen
- \* Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf – attraktive Wertsteigerung möglich

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie mit Entwicklungspotenzial und der Möglichkeit, aktiv Wert zu schaffen? Dann könnte dieses Mehrfamilienhaus in Pirmasens genau das Richtige für Sie sein.

Das im Jahr 1914 errichtete Gebäude umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 164,96 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 330 m<sup>2</sup>. Aktuell sind zwei Wohnungen leerstehend und bieten Ihnen somit die Möglichkeit, diese nach eigenen Vorstellungen zu renovieren oder zu sanieren und anschließend neu zu vermieten oder selbst zu nutzen. Die Dachgeschosswohnung ist bereits vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	164,96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Baujahr	1914
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2018



Die Grundrisse der einzelnen Einheiten sind funktional und gut strukturiert, sodass sich die Wohnungen sowohl für Singles als auch Paare eignen. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein zeitgemäßes Wohnkonzept realisieren und die Mieteinnahmen nachhaltig steigern.

Die technische Ausstattung entspricht überwiegend einem älteren Stand: Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gastherme (ca. Ende der 90er Jahre), während Heizkörper und Leitungen teilweise noch aus den 60er Jahren stammen und sichtbar auf Putz verlegt sind. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlagen. Die Dacheindeckung wurde in Teilbereichen in den 2000er Jahren erneuert, während andere Bereiche älteren Datums sind.

Der Gesamtzustand der Immobilie ist als renovierungs- bis sanierungsbedürftig einzustufen, was Ihnen jedoch die Chance bietet, durch gezielte Investitionen eine deutliche Wertsteigerung zu erzielen. Besonders für Kapitalanleger mit Weitblick oder handwerklichem Hintergrund eröffnet sich hier eine interessante Möglichkeit, ein renditestarkes Objekt zu entwickeln.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Nutzen Sie diese Chance und realisieren Sie Ihr eigenes Investmentprojekt – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



## Lage

### Allgemein

Pirmasens liegt im Süden von Rheinland-Pfalz nahe der französischen Grenze und ist bekannt für seine lange Tradition als Schuh- und Industriestandort. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit einer naturnahen Umgebung und bietet durch ihre Lage am Rand des Pfälzerwaldes eine hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohngebiete, gewachsene Strukturen und die Nähe zur Natur machen Pirmasens zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraßen B10 und B270 sind Städte wie Landau, Zweibrücken, Kaiserslautern und die französischen Nachbarregionen schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Ein gut ausgebautes Busnetz sorgt für Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés sind in großer Vielfalt vorhanden und gewährleisten eine umfassende Nahversorgung.



Ergänzt wird dies durch berufsbildende Schulen und Weiterbildungseinrichtungen. Die Stadt hat sich von ihrer industriellen Vergangenheit weiterentwickelt und bietet heute eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zu wirtschaftlichen Zentren in Rheinland-Pfalz und dem Saarland.

#### Sport und Freizeit

Die direkte Lage am Pfälzerwald eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Wander- und Radwege, Naturparks sowie vielfältige Sportangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen sind zahlreich vorhanden. Darüber hinaus bietet Pirmasens kulturelle Angebote wie Museen, Veranstaltungen und Märkte, die das Stadtleben bereichern.

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist in Pirmasens gut aufgestellt: Zahlreiche Haus- und Fachärzte sowie Apotheken gewährleisten die Grundversorgung.



Ergänzend stehen Kliniken in Zweibrücken, Landau und Kaiserslautern zur Verfügung, die in kurzer Zeit erreichbar sind..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Zählerkasten von 1995, 1 Allgemeinstrom, 3 getrennte Zähler, Leitungen in den Wänden geschätzt 90er Jahre, Automaten aus 90er

Heizung: Jede Wohnung hat eine eigene Gastherme (alle ca. Ende 90), Heizkörper und Leitungen aus den 60er Jahren auf Putz verlegt, Warmwasser zentral über die Heizung.

Fenster: EG: Alufenster 2-fach verglast mit manuellen Rollläden- OG: zweifachverglaste Kunststofffenster 2018 oder 2010, manuelle Rollläden

Bäder: Bad EG: Tageslichtbad ca. 30 Jahre alt, Bad OG: 90er Jahre

Dach: 2000er Jahre Teilfläche, restliche Dacheindeckung unklar aber vor 1990

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Malerarbeiten/ Innenausbau: Weitestgehend 50er / 60er Jahre.



## Sonstiges



EG Badezimmer



EG Badezimmer



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer



1. OG Treppenhaus



1. OG Küche



1. OG Küche



1. OG Küche



1.OG Wohn- / Esszimmer



1.OG Wohn- / Esszimmer



1.OG Wohn- / Esszimmer



1. OG Flur



1. OG Badezimmer



1. OG Badezimmer



1. OG Schlafzimmer



1. OG Schlafzimmer



DG Küche



DG Küche



DG Küche



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Badezimmer



Hof / Garten



Hof / Garten



Hof



Garten

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[tamara.seidel@kessel-naumann.de](mailto:tamara.seidel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>