Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 26067020



KAUFPREIS: 1.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m^2 • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 609 m^2

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26067020
Wohnfläche	ca. 355 m²
Zimmer	17
Badezimmer	7
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.380.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	35.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie

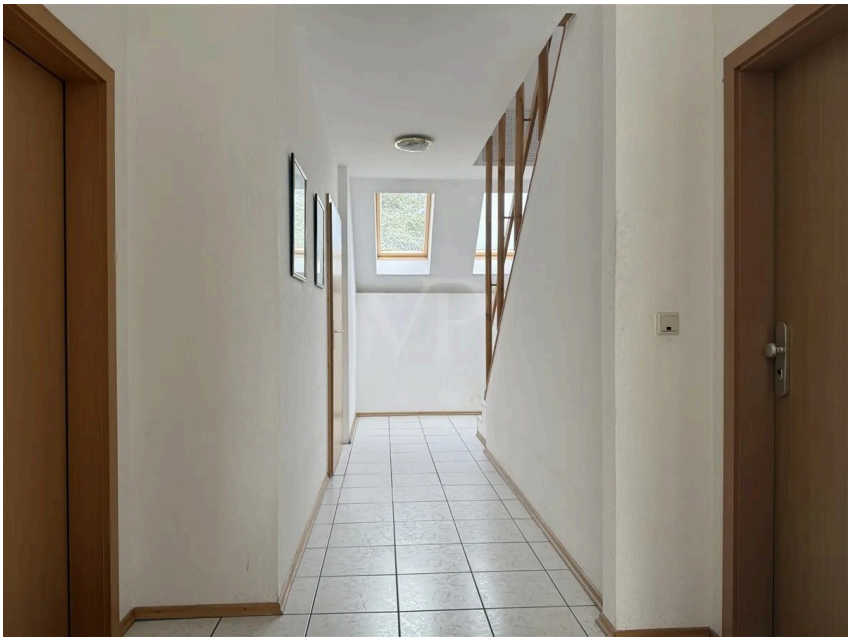




Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

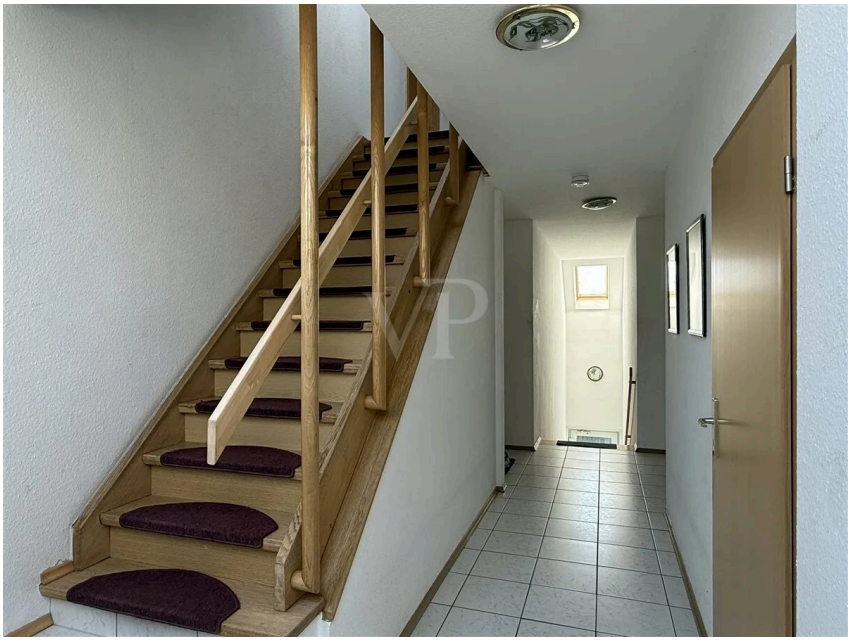
Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Ein erster Eindruck

Das ehemalige Raiffeisengebäude aus dem Jahr 1966 präsentiert sich heute als gut vermietbares Mehrfamilienhaus mit durchdachter Sanierung in den Jahren 1996 und 1997. Die vergangene Architektur ist dem heutigen Standard gewichen. Die moderne Ausstattung und die sorgfältig erneuerten Details bieten eine solide Basis für eine nachhaltige Vermietung. Auf rund 609 Quadratmetern Grundstücksfläche, ca. 355 m² Wohnfläche und ca. 140 m² Gewerbefläche (Umnutzung zu zwei Wohneinheiten ist bereits beantragt) bietet das Objekt eine klare Struktur und effiziente Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche mit etwa 140 m², die bis Jahresende noch vermietet ist. Eine Umnutzung dieser Einheit zu zwei Wohnungen ist bereits beantragt. Dahinter liegt eine Wohnung mit drei Zimmern, Tageslichtbad, Küche, Terrasse und Zugang zu einem kleinen Garten. Im ersten Obergeschoss stehen zwei weitere Wohnungen zur Verfügung: eine mit drei Zimmern, Balkon und knapp 90 m², die andere mit zwei Zimmern und etwa 80 m². Beide Einheiten sind gut proportioniert und profitieren vom frischen Außenanstrich aus dem Jahr 2023. Im Dachgeschoss befinden sich zwei kompakte Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern, eine davon mit Balkon. Dachflächenfenster aus Holz, doppelt verglast, sorgen hier für angenehme Lichtverhältnisse.

Sieben Tageslichtbäder bieten Komfort für die Mieter. Die Gas-Etagenheizungen wurden 2006, 2021 und 2023 erneuert und gewährleisten eine zeitgemäße Energieversorgung. Für den Fuhrpark stehen eine Tandemgarage mit zwei Toren sowie drei weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Haus wird von einer Hausverwaltung betreut und ist vollständig vermietet.

Die solide Bauweise und die zeitgemäße Ausstattung machen das Gebäude zu einer attraktiven Investition. Die Aufteilung der Einheiten ermöglicht flexible Vermietungsoptionen. Für die Umnutzung der Gewerbefläche zu zwei Wohnungen wurde bereits ein Antrag gestellt.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen 4.750 Euro und unterstreichen die kontinuierliche Nachfrage an diesem Standort.

Das Objekt verbindet die Substanz der Sechzigerjahre mit modernen Standards und bietet Kapitalanlegern eine langfristig interessante Perspektive. Es entspricht hinsichtlich Ausbauzustand und technischer Ausstattung weitgehend dem Standard eines Gebäudes aus dem Jahr 1996.

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Ausstattung und Details

- ehemaliges Raiffeisengebäude (BJ 1966)
- 1996/1997 Umbau und Sanierung
- Gewerbe 1: EG mit ca. 140 m²
Wohnung 2: EG mit 3 ZKB Terrasse+Garten, ca. 100 m²
Wohnung 3: 1.OG mit 3 ZKB Balkon, ca. 90 m²
Wohnung 4: 1.OG mit 2 ZKB, ca. 80 m²
Wohnung 5: DG mit 2 ZKB Balkon, ca. 46 m²
Wohnung 6: DG mit 2 ZKB, ca. 39 m²
- Gewerbefläche: ca. 140 m²
- Wohnfläche: ca. 355 m²
- Gesamtfläche: ca. 540 m²
- Tageslichtbäder
- Gas-Etagenheizung Gewerbe von 2006
- Gas-Etagenheizung Wohnung im EG von 2021
- Gas-Etagenheizungen in allen Wohnungen im 1.OG und DG von 2023
- doppelt verglaste Kunststoffenster
- doppelt verglaste Holz-Dachflächenfenster
- Tandemgarage mit 2 Toren
- 3 Stellplätze
- 2023 neuer Außenanstrich
- Hausverwaltung
- Haus komplett vermietet
- monatliche Mieteinnahmen: 4.750 €
- Umnutzung von Gewerbeeinheit zu 2 Wohnung ist beantragt

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Alles zum Standort

An der südlichen Weinstraße, nordwestlich von Landau liegt der Ort Godramstein. Mit seinen ca. 3.500 Einwohnern bietet der Weinort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Godramstein präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Banken, Bäckerei, Supermarkt und Handwerksbetrieben. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch Ärzte und Apotheke sichergestellt. Auch für das leibliche Wohl ist in Godramstein gesorgt.

Verkehrsanbindung
Mit der nah gelegenen B10 erreicht man in wenigen Kilometern die A65 mit direkten Auffahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe. Weiterhin bietet Godramstein mit seinem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist Godramstein durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com