

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pirmasens

### Modernes, kernsarniertes Wohn- und Geschäftshaus in Pirmasens - Mietrendite 7%



Objekt-Nr. OM-314966

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Denis Johannes Brandt

66955 Pirmasens  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	1.050,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, bestehend aus drei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, sowie 5 Garagen und einem Kiosk im Bereich der Zufahrt des Grundstücks.

Das 1905 aus Sandstein und Backstein liegt in einem gut frequentierten Mischgebiet.

Außer einer ansprechenden Fassade bietet das Objekt aufgrund der vielen vorhandenen Fenster ansprechende und helle Altbauwohnungen sowie einer Gewerbeeinheit mit überhohen Decken im Erdgeschoss.

Die Gewerbeeinheit ist langjährig vermietet an einen Betreiber von Sportwetten.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks findet sich ein schöner und gepflegter Garten, der von den Mietern der drei Wohnungen gemeinschaftlich zum Verweilen genutzt wird.

Der Zugang zum Objekt erfolgt über zwei getrennte, separate Hauseingänge. Während man über den rechten Eingang das frisch sanierte und hochwertig ausgestattete Sportwetten-Büro betritt, erreicht man über den linken Eingang den frisch sanierten Hausflur und Hausgang in die drei Wohneinheiten und den Garten. Sowohl der Gewerbeteil als auch der Wohnteil sind vollständig unterkellert. Der mit einer Bodendämmung versehene Dachspeicher, der auch als Stauraum genutzt wird, ist über den Wohnteil erreichbar.

Gewerbe:

Die Größe der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss beträgt 169,32 m<sup>2</sup>. Dazu gehören neben dem Verkaufsraum auch sanitäre Anlagen sowie ein Büro (im Anbau der Immobilie). Zum Gewerbe gehören ebenfalls weitere Kellerräume, die mit ca. 151,49 m<sup>2</sup> teilweise als Lager genutzt werden können.

Die Gewerbeeinheit wird durch Fernwärme beheizt.

6-Zimmer Wohnung im 1. OG:

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 151,42 m<sup>2</sup> große 6 Zimmer-Küche-Bad Wohnung mit erhöhten Decken (gedämmt) und einem kleinen Balkon. Die wunderschöne Altbauwohnung besitzt erhöhte (Holz-) Decken mit LED-Beleuchtung & Spots, die ein tolles Raumgefühl bieten. Weiter besitzt die Wohnung ein schönes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste WC. Die Böden sind Laminat, Vinyl und Fliesenböden.

Die Wohnung wird -wie das Gewerbe auch- ebenfalls durch Fernwärme beheizt. In dieser Wohnung gibt es zudem die Möglichkeit, die Wohnung über einen Kaminofen für Stückholz im Wohnzimmer zu heizen.

4-Zimmer Wohnung im 2. OG:

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen.

Eine große 4-Zimmer-Küche-Bad Wohnung bietet 102,36 m<sup>2</sup>. Die helle Wohnung ist mit einem großen Bad mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Die Wohnung ist mit Laminat und Fliesen Böden ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

1-Zimmer Wohnung im 2. OG:

Neben der 4-ZKB Wohnung befindet sich im 2. OG noch eine 1-Zimmer-Küche-Bad Wohnung mit 50,38 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist mit Laminat ausgestattet und wird ebenfalls über eine Gasetagenheizung beheizt.

Das Objekt bietet weitere Besonderheiten. So ist ein Teil der Fassade an die CAPRICE Schuhproduktion GmbH & Co. KG vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich neben 5 vermieteten Garagen auch noch ein ungenutztes Kiosk, das allerdings nicht vermietet wurde.

Die ansonsten vollvermietete Immobilie stellt vor allen Dingen eine ideale Kapitalanlage dar, da aufgrund größerer Investitionen in den vergangenen Jahren keinerlei Renovationsstau besteht sowie aufgrund des grundsätzlich vorhandenen Mieterhöhungspotentials.

Jahresnettokaltmieteinnahmen betragen aktuell 31.164,00 €, was beim aufgerufenen Kaufpreis einer Mietrendite von 7% entspricht.

## **Ausstattung**

Die Immobilie wurde vom Voreigentümer im Jahr 2007 komplett entkernt und umfassend saniert.

Dabei wurden sämtliche Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Abwasser, Heizungsleitungen inkl. der

verbauten Heizungen, sowie auch Bäder, Böden, Decken, Wände entweder erneuert oder renoviert.

Weiterhin wurden die Verglasungen fast aller Fenster ausgetauscht.

Die Immobilie wurde Anfang des Jahres 2020 durch den aktuellen Eigentümer erworben und daraufhin weiter saniert und hergestellt.

Folgende Renovationen und Sanierungen fanden seit dem Eigentumswechsel im Jahr 2020 statt: 2020:

- Geschossdeckendämmung im Speicher und dämmen mit Glaswolle
- Einbau einer hochwertigen Biffar Hauseingangstüre zum Garten des Hauses; Setzen eines Fundaments und Granitstufen im Garten

2021:

- Weitere Renovation der Wohnung im 1. OG: Dämmung und Fertigstellung der Holzdecke im Gang/Küche/hinteren Bereich; Einbau von Deckenspots; Trockenbau und Verputzen im hinteren Teil der Wohnung

2022:

- Granittreppe zum Gewerbeeingang
- Sanierung und Aufteilung des Eingangsbereichs in zwei getrennte Zugänge zum Wohn- und Gewerbebereich
- Einbau von Sanitärinstallationen im Gewerbe
- Fortlaufender Ausbau des Gewerbebereichs durch den Gewerbemieter (neue Decken, Elektroinstallation, Alarmanlage, Videokamerasystem, Brandschutzkonzept etc.)

2023:

- Entfernung der alten Asbestfassade und Erstellung einer neuen Fassade an zwei von vier Seiten des Gebäudes 3 ausschließlich der bereits sanierten Fassadenseite zur Fa. Peter Kaiser. Die Vorderseite der Fassade wurde neu gestrichen
- Komplette Sanierung des Hausgangs im Wohnbereich einschließlich neuer Fenster

2024:

- Erstellung eines neuen gedämmten Dachs auf dem Anbau (Sandwichplatten)
- Neue Fensterdichtungen für alle Fenster der Wohnung im 1. OG

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Makrolage:

Pirmasens liegt im südwestlichen Rheinland-Pfalz und grenzt an den Pfälzerwald. Das Stadtgebiet umfasst 61 km<sup>2</sup>. Die kreisfreie Stadt, ist das urbane Zentrum der Südwestpfalz. Pirmasens ist eine kreisfreie Stadt in

Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie ist Verwaltungssitz des Landkreises Südwestpfalz, von dem sie auch umschlossen ist und liegt am Westrand des Pfälzerwaldes. Ihr Name geht auf den heiligen Pirminius zurück, der das Kloster in Hornbach gründete. Pirmasens galt lange als die deutsche Schuhmetropole. Einwohnerzahl: circa. 43.000 - Höhe: 3603400 m ü. NN - Bevölkerungsdichte: 691 Einwohner je km<sup>2</sup>

Mikrolage:

Das Wohnhaus mit Gewerbeeinheit liegt in einer attraktiven, zentrumsnahen Lage im Südosten von Pirmasens.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Schwimmbad, Krankenhaus, Volkshochschule sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Wasgau, DM, Edeka.

Die Lemberger Straße als Durchfahrtsstraße bietet für die Gewerbeeinheit ein großes Potential an Kunden. Die Immobilie steht von der Straße abgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks, so dass sich Verkehrsgeräusche absolut in Grenzen halten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

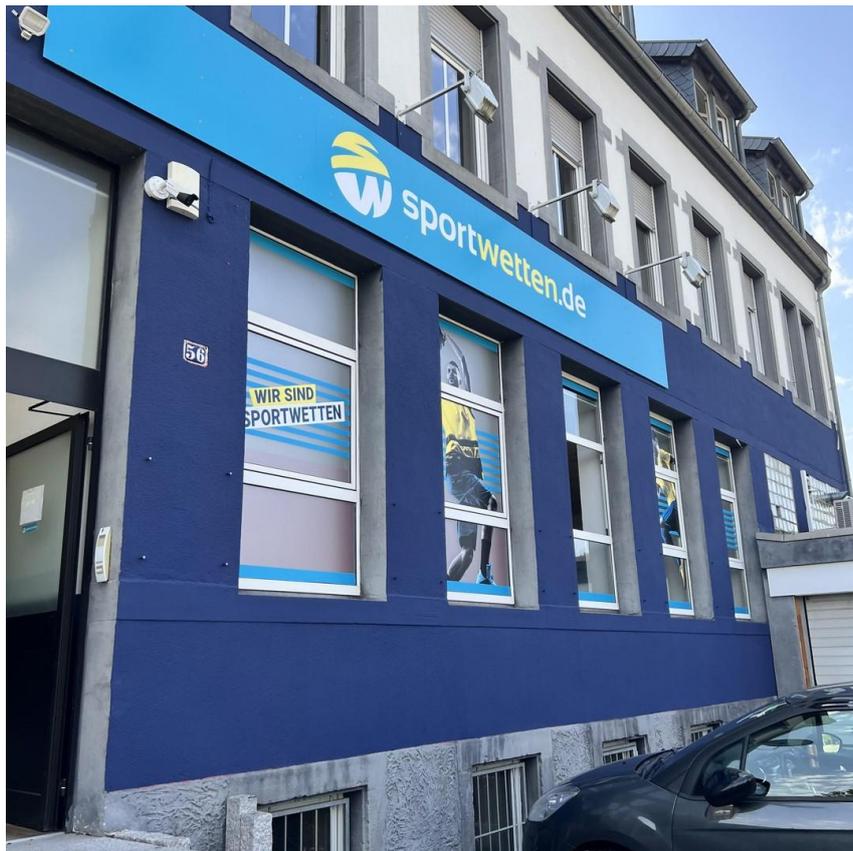
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückansicht der Immobilie

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Nordost-Ansicht

# Exposé - Galerie



Süd-Ansicht



Südwest-Ansicht

# Exposé - Galerie



Nordwest-Ansicht



Neues Dach Anbau

# Exposé - Galerie



Gang 6ZKB



Wohnzimmer 6ZKB

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 6ZKB



Bad 6ZKB

# Exposé - Galerie



Bad 6ZKB



Zimmer 6 ZKB

# Exposé - Galerie



Zimmer 6ZKB



Einbauschränk 6ZKB

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 6ZKB



Kinderzimmer 6ZKB

# Exposé - Galerie



Decke mit LED Spots 6ZKB



Flur 4ZKB

# Exposé - Galerie



Bad 4ZKB



Bad 4ZKB

# Exposé - Galerie



Bad 4ZKB



Zimmer 4ZKB

# Exposé - Galerie



Küche 4ZKB



Zimmer 4ZKB

# Exposé - Galerie



Zimmer 4ZKB