

Apartmenthaus in Auenheim zu verkaufen - auch als EFH denkbar



Standort: 77694 Kehl , Rhein

Mehrfamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 10
- Wohnfläche ca.: 227,53 m²
- Grundstücksfläche ca.: 353,00 m²
- Baujahr: 1903
- Zustand: Gepflegt

Kaufpreis: 390.000,00 €

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Hausgeld	1.000,00 €
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	5.470,00 €
Wohnfläche (ca.)	227,53 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	353,00 m ²
Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	5
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	2

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1905
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 1903 massiv erbaute Haus diente viele Jahre als Gaststätte und wurde vor ca. 14 Jahren zum heutigen Apartmenthaus umgebaut.

So befinden sich heute 9 Apartment-Zimmer mit zwei gemeinschaftlichen Küchen darin, teils mit Bädern auf Etage und teilweise auch Apartments mit Dusche und WC im Zimmer.
Zusätzlich gibt es noch einen großen Aufenthaltsraum.

Die aktuellen Umsatzzahlen (Stand 31.05.2024) belaufen sich auf ca. 5.400,- € pro Monat.
Dem entgegen stehen Betriebskosten von ca. 1.000,- € pro Monat.
Daraus resultierend ergibt sich bei 390.000,- € Kaufsumme eine einfache Rendite von ca. 17%!
Kosten wie z. B. Zinsen und Steuern, AfA und Rücklagenbildung sind hierbei nicht berücksichtigt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein dauerhaft vermietetes Apartements, welches monatlich 490,- € pauschal erwirtschaftet.

Die wichtigsten und grundlegenden Betriebskosten sind somit schon gedeckt. Alles was darüber hinaus vermietet wird ist reiner Gewinn!

Die Immobilie kann auch sehr gut als großes Einfamilien- oder als Mehrgenerationenhaus für die große Familie genutzt werden, denn es sind 9 Wohn- und Schlafräume vorhanden sowie der ehemalige Gastraum, welcher sich perfekt als großes Wohn- & Esszimmer eignet.

Direkt daneben liegt die wirklich große und ehemalige Gastronomieküche mit richtig viel Platz für alle die gerne kochen und sich in der Küche austoben möchten.

Ein westlich ausgelegter Garten mit Terrasse ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt sind 5 Duschen und 6 Toiletten vorhanden und die Genehmigung für den Betrieb eines Beherbergungsbetriebs liegt vor.

Im Jahr 2010 wurde eine neue Öl-Zentralheizung eingebaut, welche das gesamte Haus mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und der Dachboden ist vollständig isoliert.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich am nördlichen Ortsende von Kehl/Auenheim.

Kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Discounter sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Alle weiterführenden Schulen finden Sie direkt in Kehl.

Über die B28 haben Sie direkte Anbindung an die A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg.

SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Zimmer



Badezimmer



Garten



Ihr Ansprechpartner:

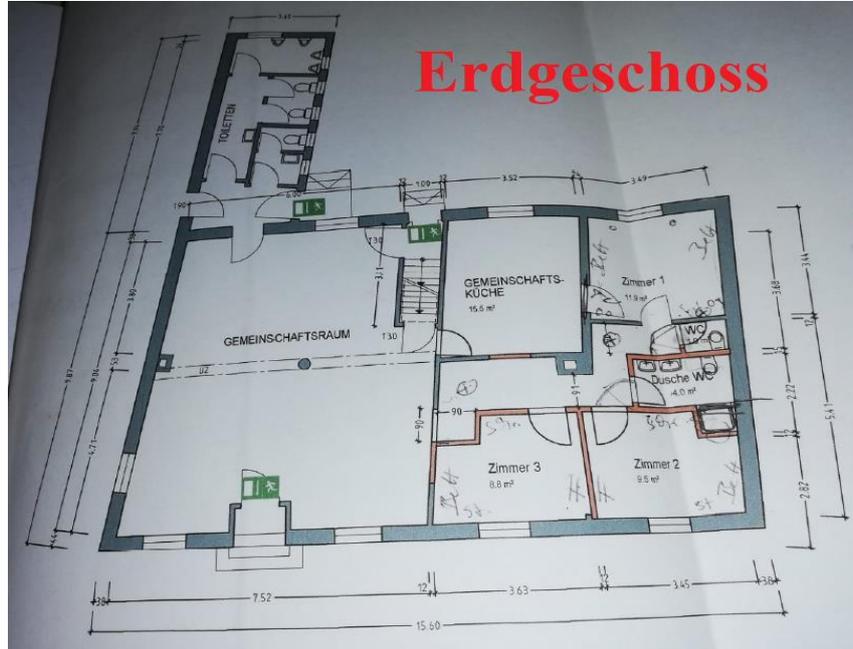
Thomas Kienle
Immobilienmakler

Winkel 7
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

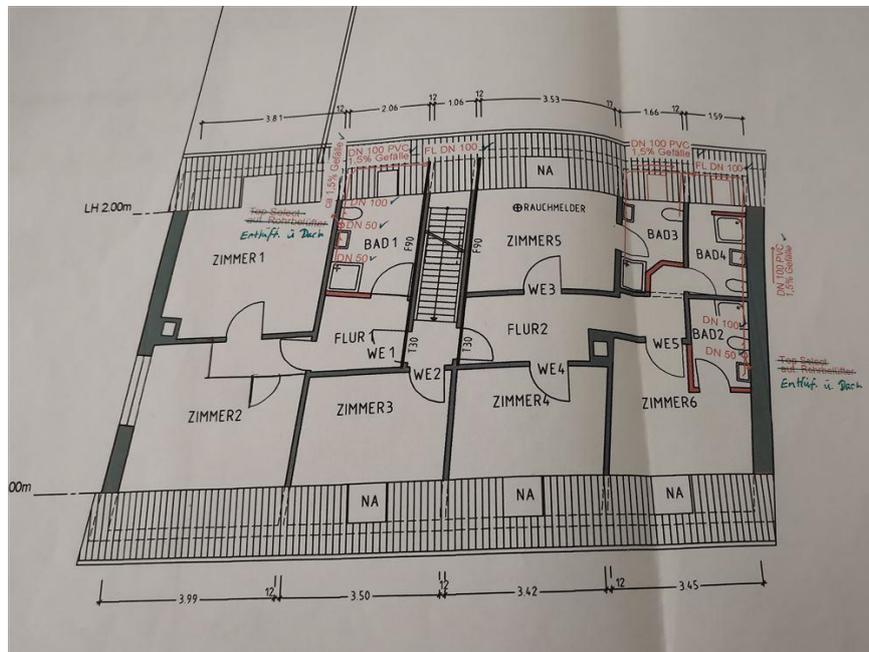
Tel: 0781 / 47 43 48 05
Mobil: 0176 / 80 60 18 66
eMail: Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de
www.kienle-immobilien.de

Ansprechpartner Kienle, Thomas

GRUNDRISSE



Grundrisse EG



Grundrisse 02 OG

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

