

Attraktive Kapitalanlage in ruhiger Randlage eines Gewerbegebietes

67435 Neustadt an der Weinstraße, Sonstige zum Kauf

Objekt ID: 188



Wohnfläche ca.: **172 m²** - Zimmer: **4**



Attraktive Kapitalanlage in ruhiger Randlage eines Gewerbegebietes

Objekt ID	188
Objekttyp	Sonstige
Adresse	(Lachen-Speyerdorf) 67435 Neustadt an der Weinstraße
Wohnfläche ca.	172 m ²
Nutzfläche ca.	538 m ²
Vermietbare Fläche ca.	710 m ²
Grundstück ca.	2.508 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	6 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gewerblich nutzbar



Objektbeschreibung

KAPITALANLEGER AUFGEPASST: Die jetzigen Eigentümer würden das Anwesen mieten. Das entspricht einer Rendite von 6% (unter Berücksichtigung der Käuferwerbsnebenkosten).

Dieses besondere Wohn- u. Gewerbeanwesen wurde 1995 am Rande des Gewerbegebietes Altschemel in idyllischer Randlage und inmitten einer ruhigen Nachbarbebauung auf einem ca. 2.508m² großen Grundstück gebaut.

Wohnen:

Im rückwärtigen Grundstücksteil, am Gewerbe angrenzend aber dennoch ruhig und abgeschieden, befindet sich das Wohnhaus (Ausbau 2001) mit dem dazugehörigen Garten. Mit wenigen Mitteln könnte man eine Einliegerwohnung abtrennen.

Eine schöne, geschwungene Treppe geleitet Sie in das Herzstück des Hauses: Den Wohnbereich. Hell, groß und offen präsentiert sich dieser spektakuläre Raum mit offener Decke bis zum First und einer Galerie. Die großzügigen Fensterflächen, die von Süden her viel Licht einlassen und einen phantastischen Blick in den Garten bieten, machen diesen Raum zum Highlight.

Eine weitere Besonderheit: Die Aufteilung! Denn trotz der Offenheit ist die Küche durch eine Theke geschickt vom Wohnbereich getrennt. Für Gemütlichkeit sorgt hier der schöne Kamin, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Perfekt vom Tagesgeschehen wurde der Privat-Bereich separiert. Hier erwartet Sie ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein anliegendes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Vom offenen Wohnbereich gelangt man auf den ca. 28 m² großen Balkon. Von hier, etwas erhöht, genießt der Bewohner einen schönen Blick auf die geschmackvoll und sehr aufwändig gestaltete Außenanlage, sowie in das satte Grün der Natur. Dazu später mehr...

Das Erdgeschoss, welches über zwei Zimmer und ein eigenes Bad verfügt, wird derzeit als Kinder u. Gästebereich genutzt. Die angrenzenden, ebenerdigen Kellerräume bieten Platz für die Technik und dienen als Nutz- u. Lagerfläche.

...

Ausstattung

Garten:

In der schönen Jahreszeit lebt man auch gerne draußen: Da hat der Garten viel zu bieten!

Der aufwendig angelegte Garten mit Schwimmteich ist nicht einsehbar und mit dem gewachsenen Baumbestand und der südlichen Ausrichtung sorgt er für Erholung nach einem arbeitsreichen Tag und lädt zum Sonnenbaden oder dem fröhlichen Austausch beim Grillen mit Freunden ein. Hier ist für alle Bedürfnisse Platz: viel Bewegungsfreiheit als Spielfläche für Kinder und gleichzeitig unbesorgtes „Gehen-lassen-können“ durch die Abgeschlossenheit zur Straße hin.



Diese Randlage mit der Geräuschkulisse der Natur lässt völlig vergessen, dass Sie sich in einem Gewerbegebiet befinden. Ein privater Bereich mit Urlaubsflair der nicht nur zur Erholung der Familienmitglieder dient, sondern auch genügend Raum für Besucher und private Feiern bietet.

...

Sonstiges

Gewerbe:

Die Gewerbehalle verfügt über ca. 478 m² Nutzfläche, bietet ausreichend Ausstellungs- u. Lagerfläche, eine Werkstatt sowie Sanitär u. Umkleideräume. Ein modernes Büro mit weiteren 60 m² und der große Außenbereich mit ca. 750 m² bieten vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die große Gewerbehalle überzeugt zum Einen durch sehr hohe Decken und zum Anderen durch die individuellen Nutzungsmöglichkeiten, die sie mit sich bringt. Die Halle ist in zwei Bereiche aufgeteilt, welche sich auch problemlos voneinander trennen lassen und unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Der Außenbereich, weitläufig, groß und einsichtig, gewährt dem Mieter sein Gewerbe optimal zu präsentieren. Auch ausreichend Stellplatzmöglichkeiten sind hier vorhanden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	142,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Lachen-Speyerdorf, ca. 5km süd-östlich von Neustadt gelegen, ist mit über 5.000 Einwohnern das größte der neun Weindörfer. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Vereine, ein Kindergarten, eine Grundschule und vieles mehr machen diesen Ort besonders attraktiv. Hervorzuheben ist die direkte überregionale Verkehrsanbindung an die A 65 (Neustadt-Süd) in Richtung Landau, Karlsruhe sowie Ludwigshafen, Mannheim. Umgeben von Weinbergen, Feldern und Wäldern lässt es sich in Lachen-Speyerdorf sehr ruhig und naturnah leben.





Gartenansicht



Wohnzimmer Privat



Wohnzimmer Privat



Küche Privat



Schlafzimmer Privat



Badezimmer Privat





Terrasse



Terrasse



Terrasse



Garten



Pool



Garten





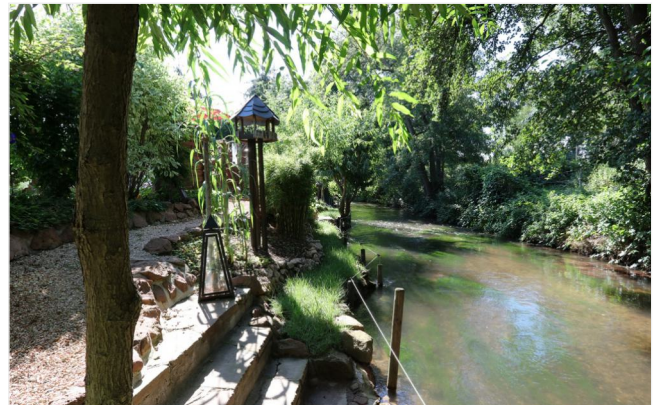
Garten



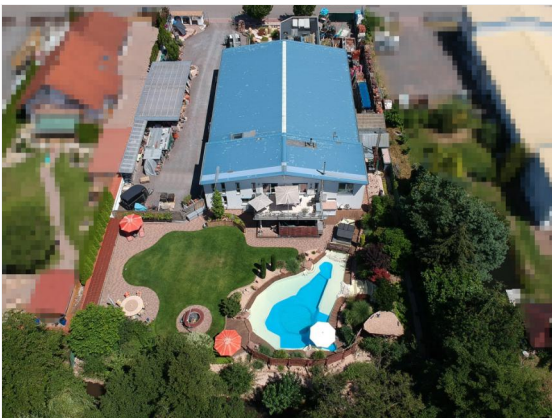
Garten



Garten



Speyerbach

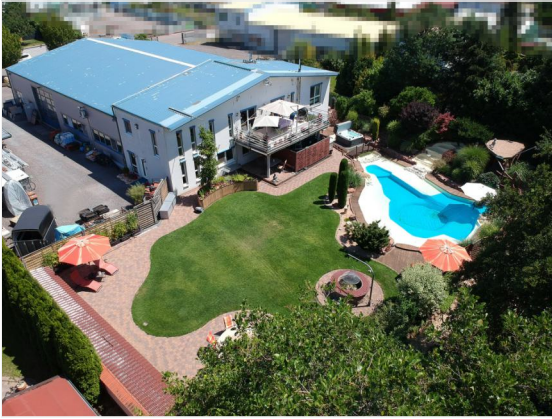


Grundstücksansicht

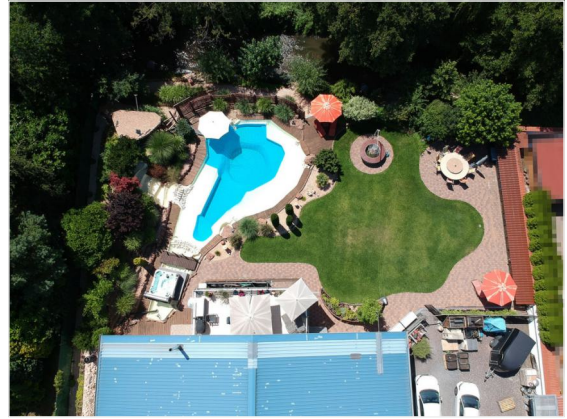


Grundstücksansicht





Grundstücksansicht



Gartenansicht



Lage



Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe





Gewerbe



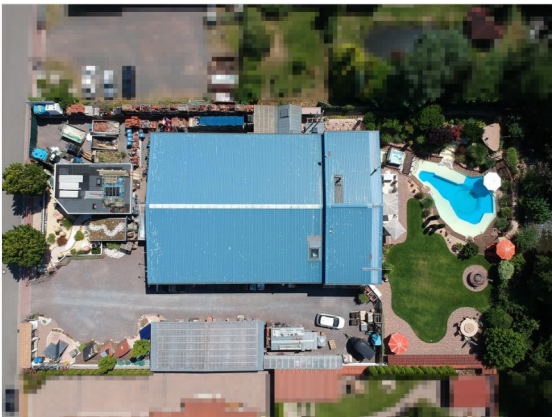
Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe



Grundstücksansicht

