

KUNZ WOHNBAU KUNZ WOHNBAU

BAUTRÄGER FÜR WOHN- UND GESCHÄFTSBAUTEN GMBH & CO.KG



Landgrafenstraße 9
63071 Offenbach

Fon 0 69 - 69 76 85 72
Fon 0 69 - 80 08 64 73

e-mail: info@wohnbau-kunz.de
www.wohnbau-kunz.de

Kreuzstraße 29
76477 Elchesheim- Illingen

Fon 0 72 45 92 72 - 0
Fon 0 72 45 92 72 - 0

e-mail: info@wohnbau-kunz.de
www.wohnbau-kunz.de

PRÄSENTIERT:

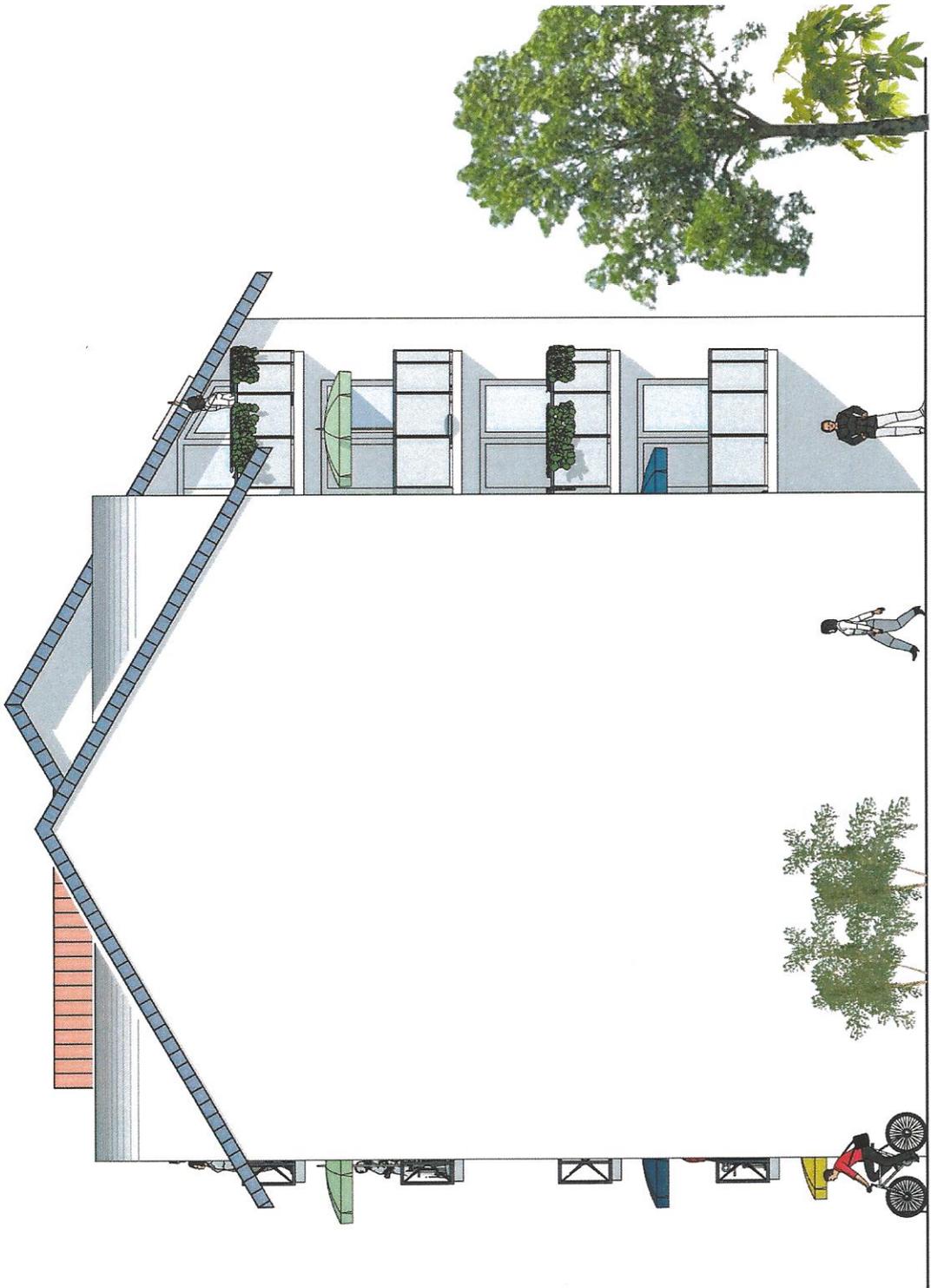
**MEHRFAMILIENWOHNHAUS IN 76437 RASTATT,
JOSEPH-VON-EICHENDORFF-WEG 4**

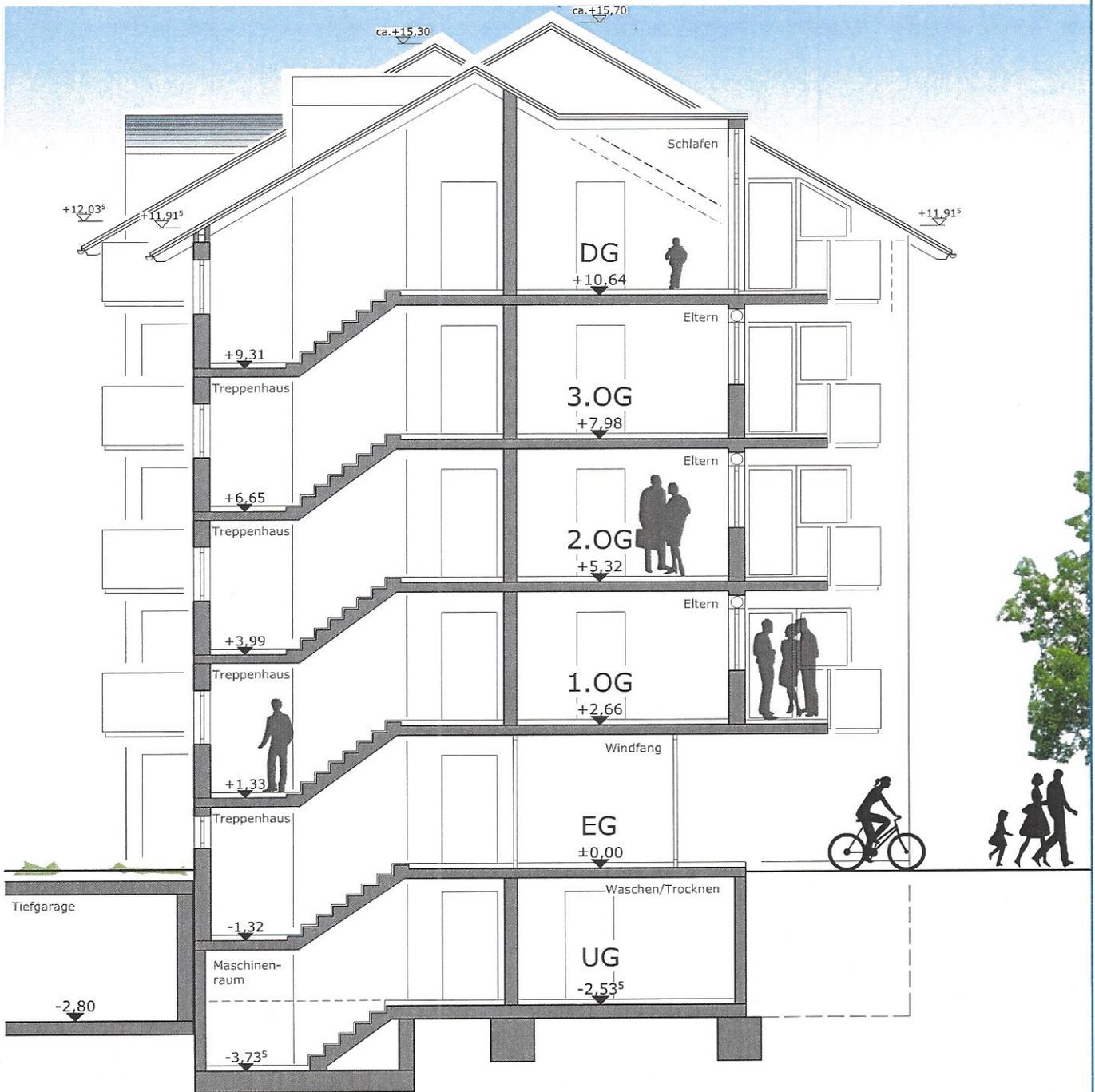
Zur Friedrichsfeste

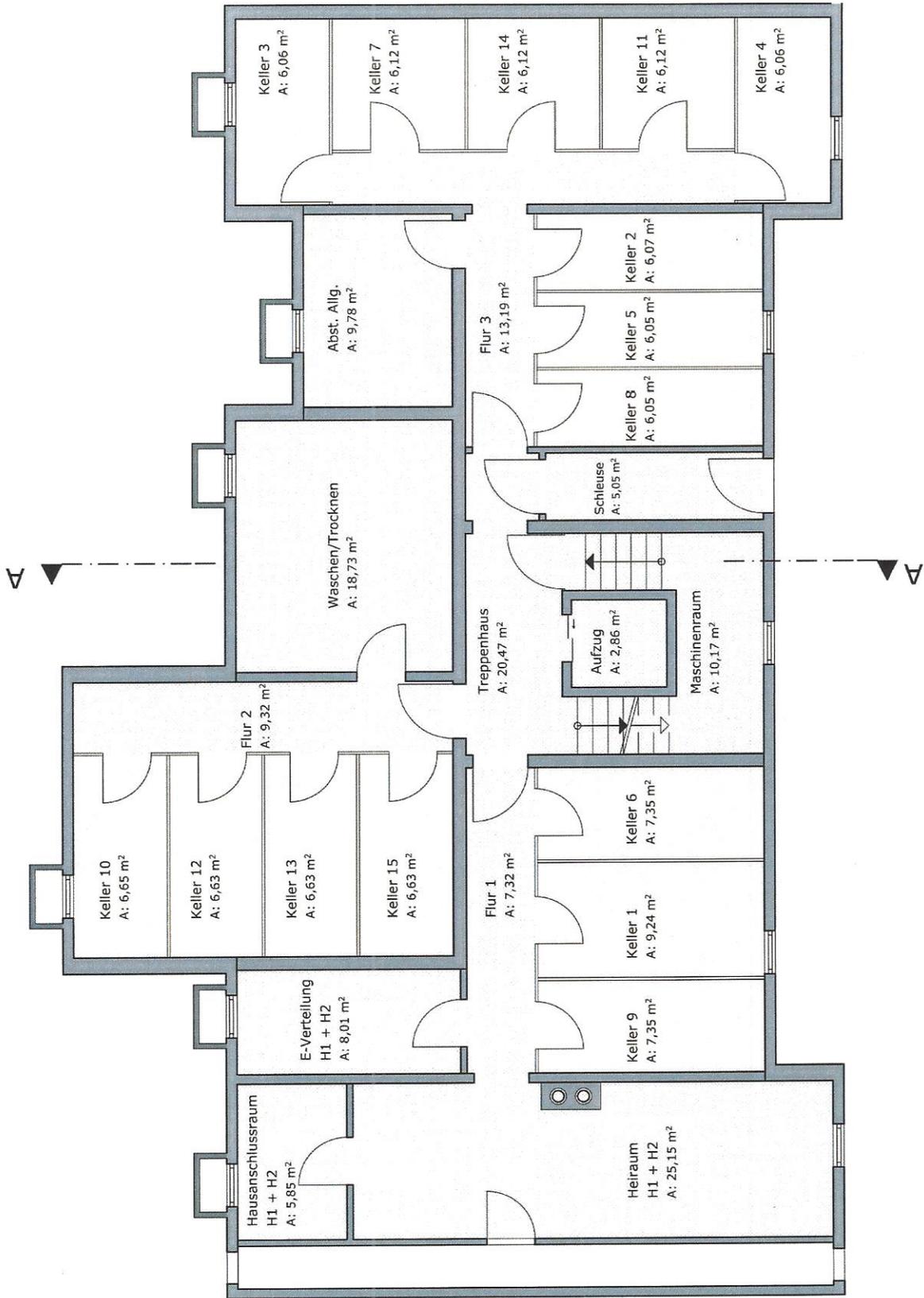


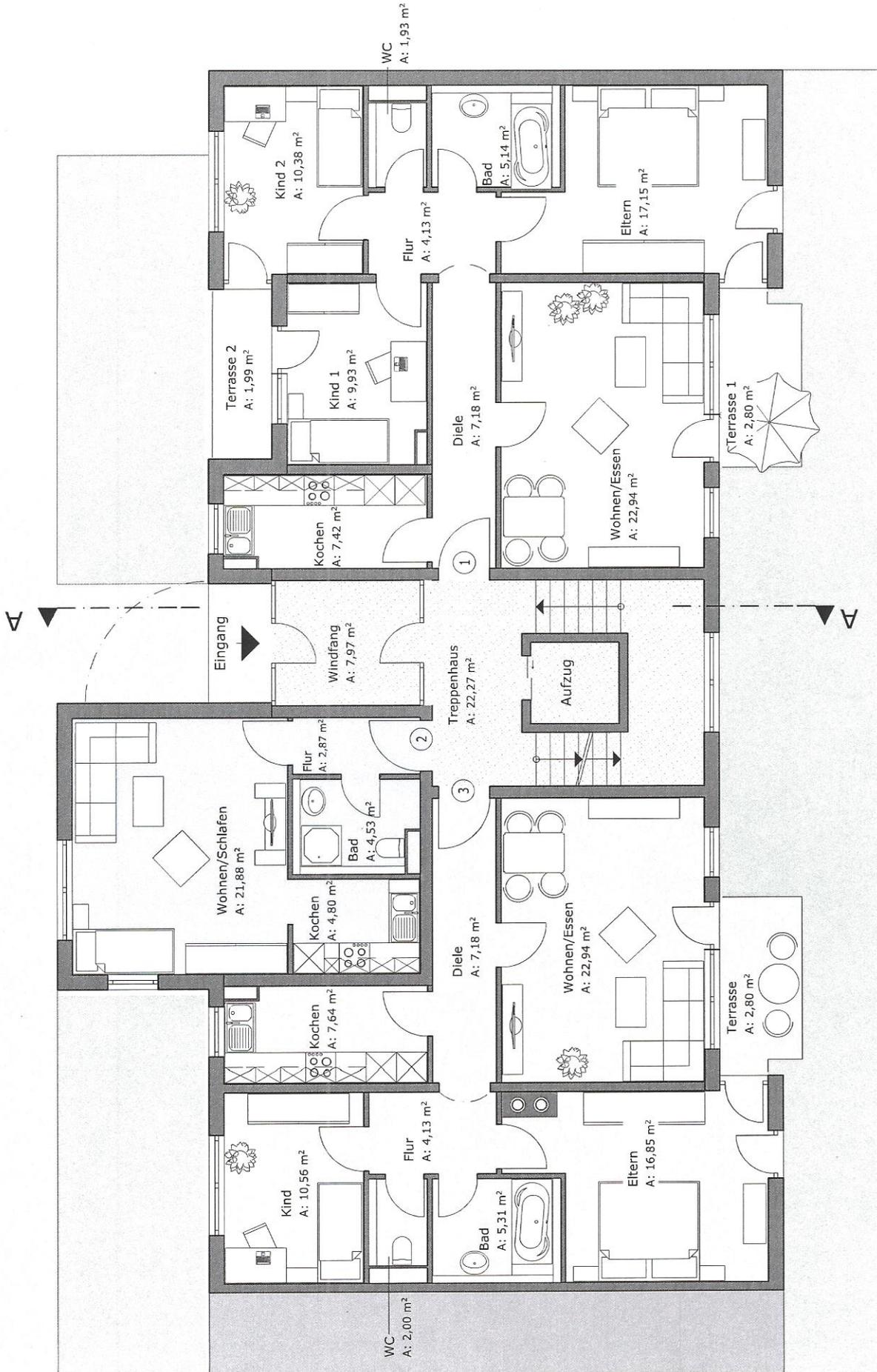


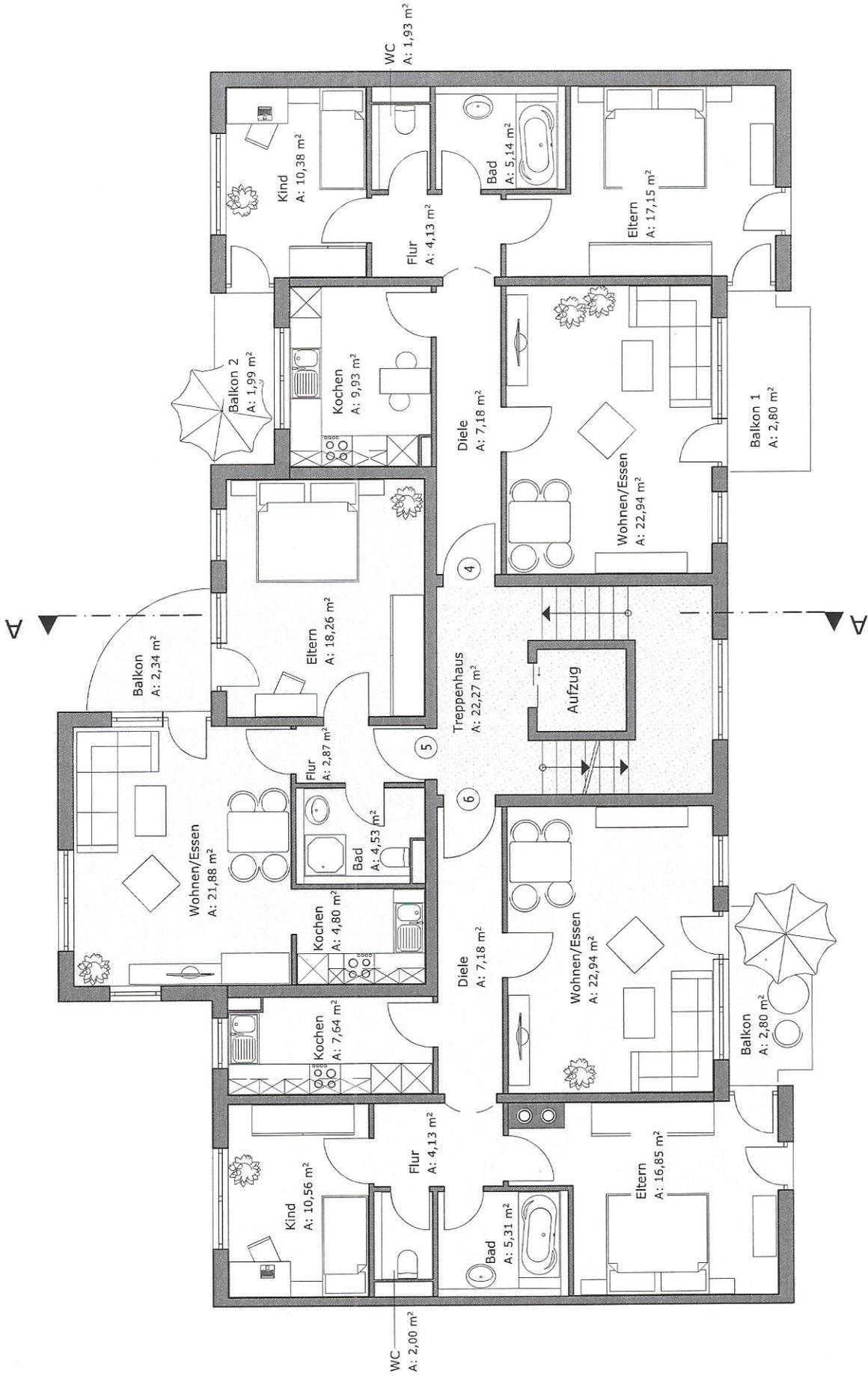


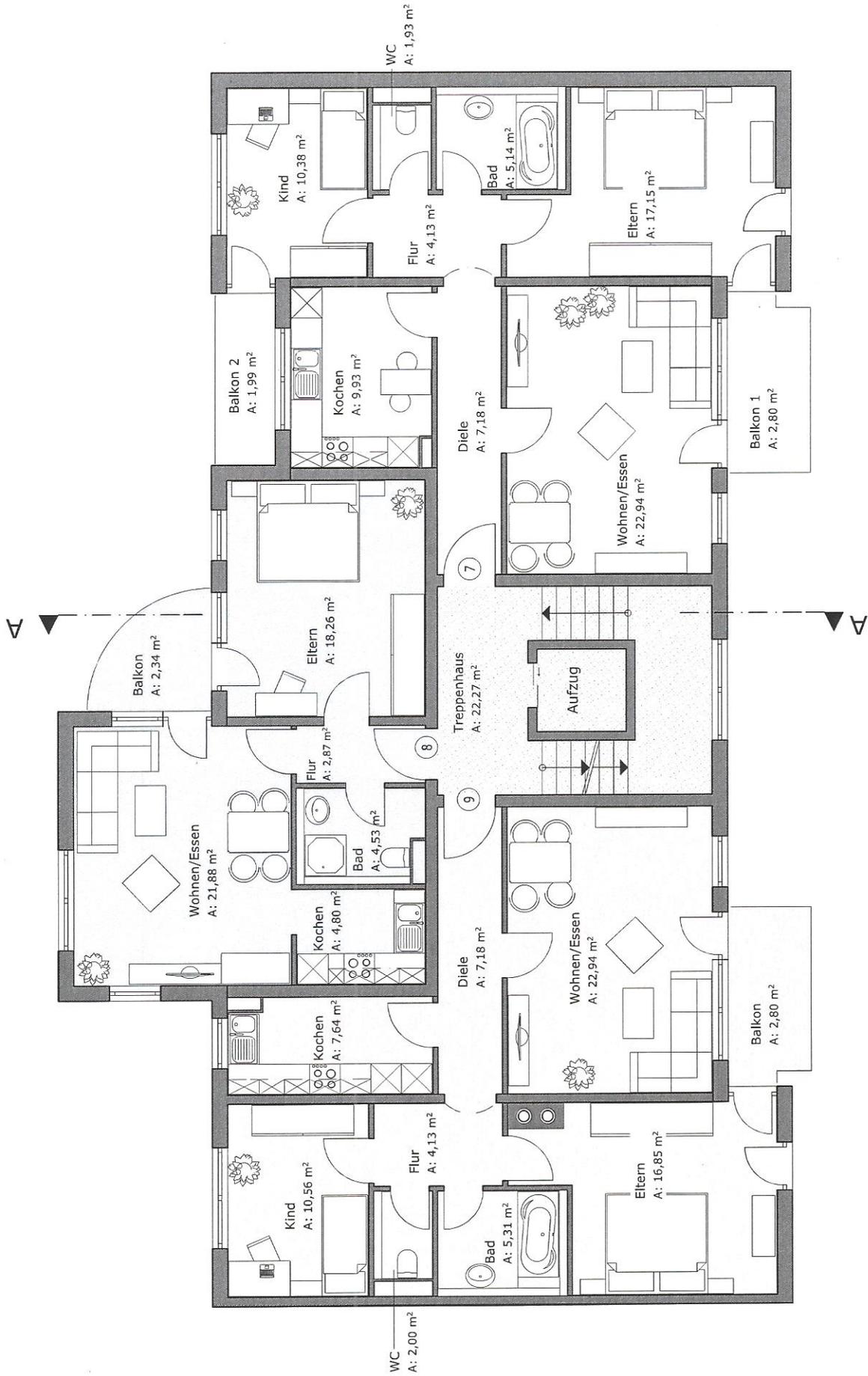


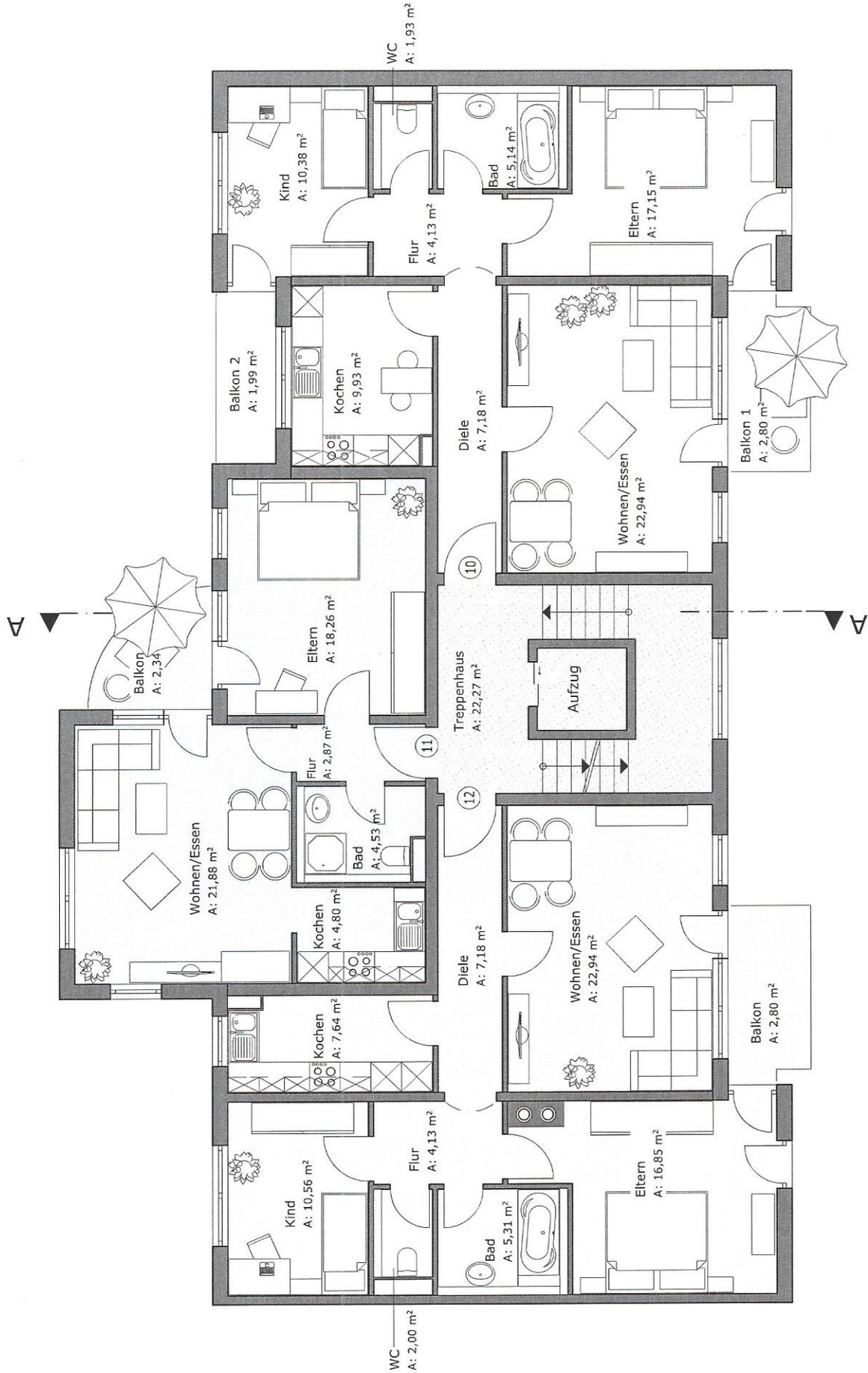


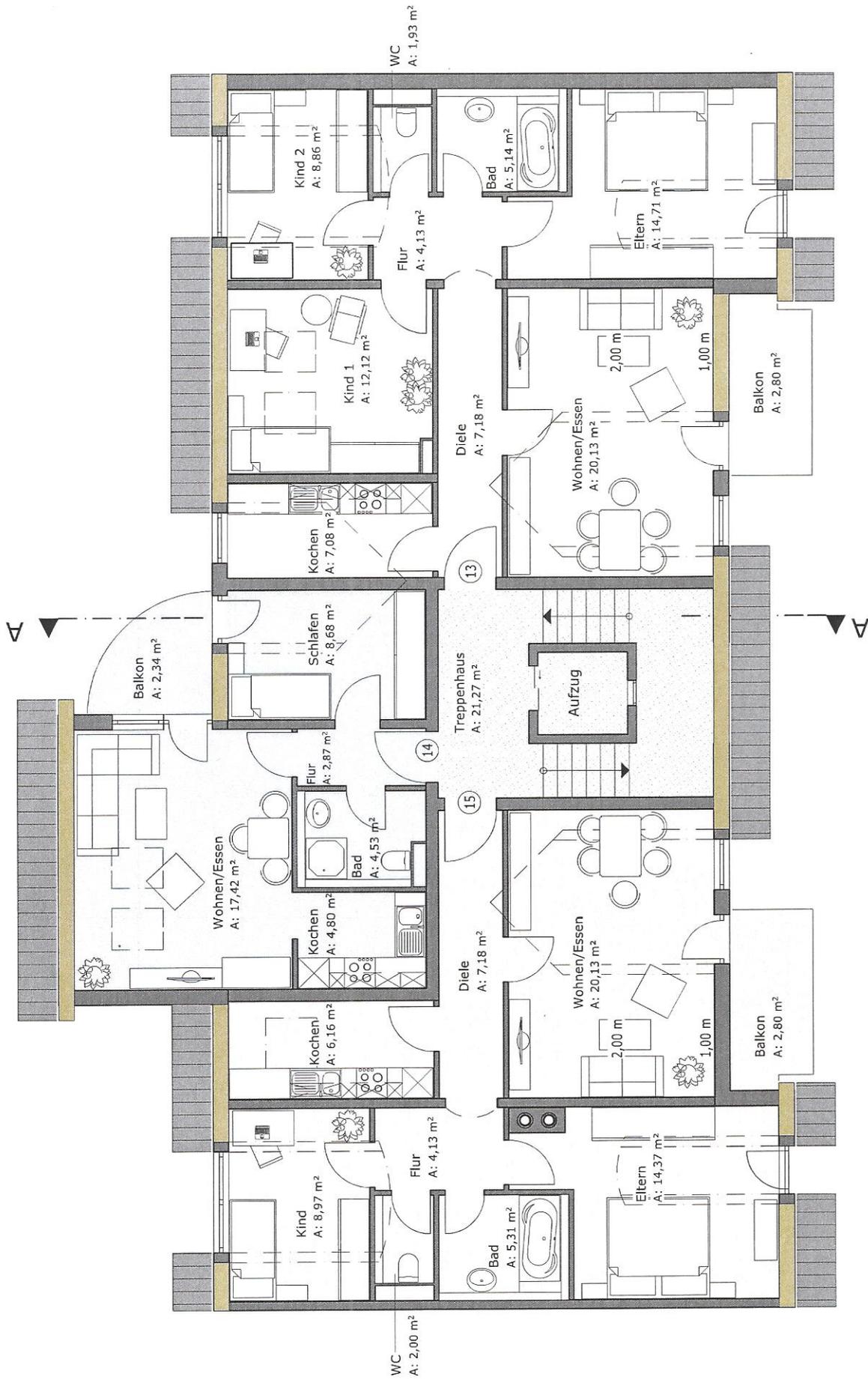


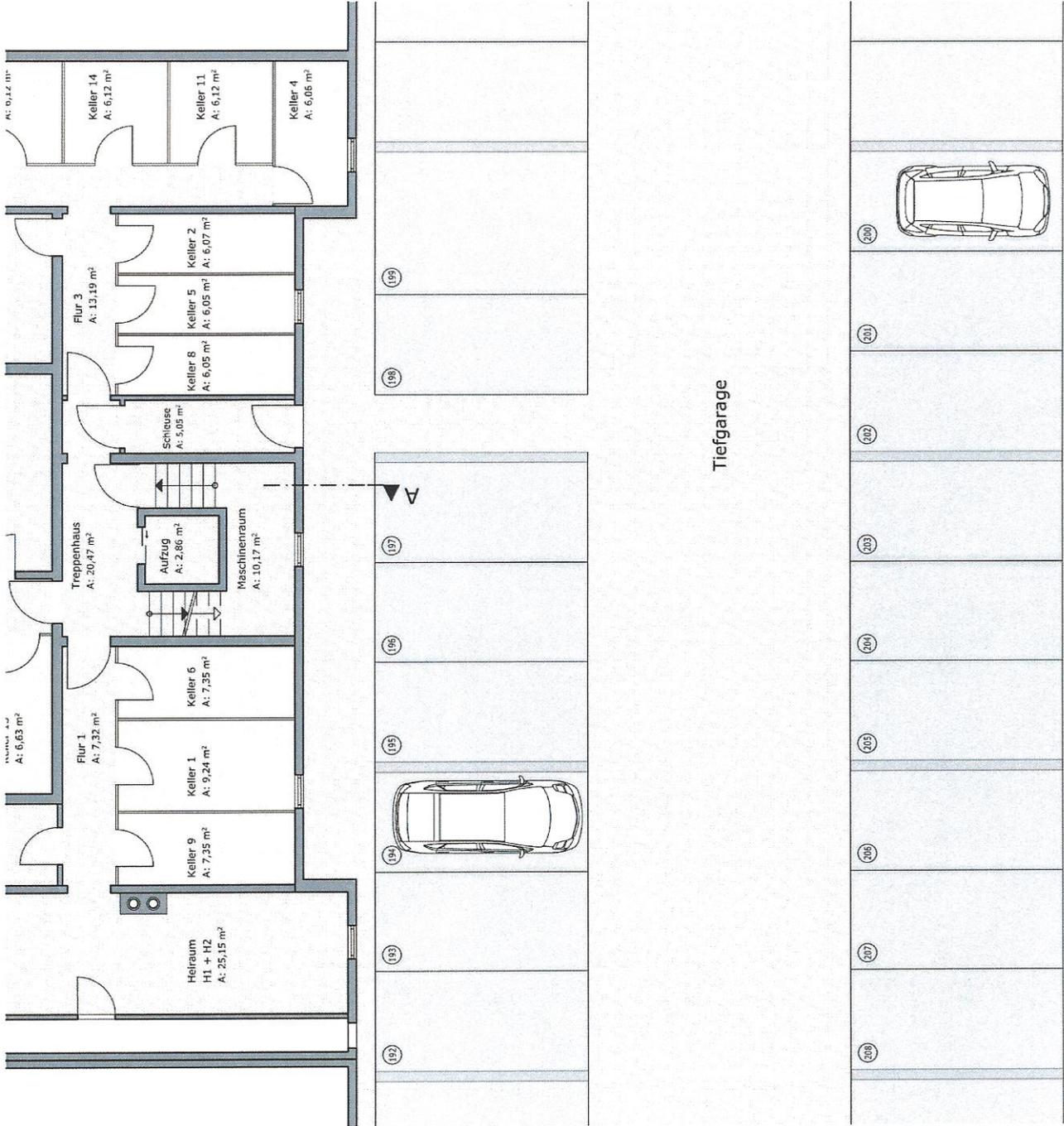












Zustandsbeschreibung des Mehrfamilienhauses in, 76437 Rastatt, Joseph-Von-Eichendorfweg 4-6

Allgemeines

Das Haus befindet sich in einer der begehrteren Wohnlagen von Rastatt mit einem guten, gepflegten Umfeld und sehr zentral zu Fußgängerzone von Rastatt gelegen. Das Haus ist in einem absolut soliden und allgemeinen sehr gutem Zustand. Aus dem Baujahr sieht man schon die hohe neue Wärmedämmung über den sehr gut ausgefallenen Energiepass.

Es wurde 1992-1993 massiv erbaut, der Keller ist in Stahlbeton erstellt. Die Decken sind ebenfalls Massivdecken und die Wände wurden in 30 cm starkem Poroton mit guten Isolierwerten erstellt. Das Treppenhaus ist in Werkstein ausgeführt und die Wohnungen haben teils Fliesenböden, Laminat oder Teppichböden. Die Fenster sind aus Kunststoff von einem deutschen Hersteller in einem guten Allgemeinzustand.

Der im Haus vorhandene Fahrstuhl ist gerade bei unseren älteren Mietern sehr beliebt und viel genutzt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung.

Das junge Baujahr garantiert eine sehr solide Substanz mit langer Werthaltigkeit und somit werden zukünftig geringe Rücklagen gebildet.

Die sich im Haus befindenden Mieter kommen aus einer gewachsenen Struktur mit guter Zahlungsmoral. Ein Großteil der Mieter wohnt schon seit sehr vielen Jahren in dem Haus (teilweise über 15 Jahre). Bei Neuvermietungen erhalten wir eine gute Resonanz auf die Wohnungen.

Um das Erscheinungsbild des Hauses positiv zu führen werden wir eine Profi- Satelliten Anlage auf dem Haus Installieren. Nur mit einer solchen Anlage lässt sich dauerhaft vermeiden, dass jeder seine eine Schüssel am Balkon montiert. Es ist unbestritten eine enorme Verschönerung, wenn ein Haus frei von unzähligen Satelliten Schüsseln ist. Die Kosten legen wir auf die Mieter um, derzeit sind die monatlichen Gebühren bei 8,50 € zuzüglich der ges. MwSt. Die Mieter erhalten über diese Anlage ca. 2000 TV Programme und 450 Radiosender.

Sanierungsarbeiten

Dach	Das Dach wird komplett überarbeitet und alle notwendigen Reparaturen durchgeführt. Die Dachgauben erhalten eine zusätzliche Titanzinkverkleidung um einen optimalen Schutz gegen die Witterungseinflüsse zu gewährleisten.
Haustür	Die Haustür wird überarbeitet und neu Lackiert.
Außenfassade	Die Fassade wird saniert und mit Farbe frisch angelegt. Die Außenseiten erhalten einen speziellen Anstrich zur Abweisung von Feuchtigkeit.
Treppenhaus	Das Treppenhaus wird komplett saniert und neu farblich angelegt. Der Fahrstuhl wird neu Lackiert.
Außenanlage	Die Außenanlage wird ergänzend bepflanzt um die Optik nochmal aufzuwerten.
Balkone	Sämtliche Abdichtungsfugen werden auf den Balkonen erneuert.
Wohnungen	Alle Wohnungen werden auf defekte Fenster, Rollläden, Türen und Badlüfter untersucht und dann entsprechend repariert.

Preisliste

76437 Rastatt, Joseph-von-Eichendorff Weg 4

Nr.	m ²	Wohnung	Garage	Gesamtpreis
01	91,25	162 500.- €	20 000.- €	182 500.- €
02	34,08	67 000.- €	12 500.- €	79 500.- €
03	79,97	149 000.- €	20 000.- €	169 000.- €
04	83,57	157 000.- €	12 500.- €	169 500.- €
05	54,68	109 000.- €	12 500.- €	121 500.- €
06	79,97	149 000.- €	12 500.- €	161 500.- €
07	83,57	157 000.- €	12 500.- €	169 500.- €
08	54,68	109 000.- €	12 500.- €	121 500.- €
09	79,97	149 000.- €	12 500.- €	161 500.- €
10	83,57	157 000.- €	12 500.- €	169 500.- €
11	54,68	109 000.- €	12 500.- €	121 500.- €
12	79,97	149 000.- €	12 500.- €	161 500.- €
13	84,08	157 000.- €	12 500.- €	169 500.- €
14	40,64	83 000.- €	12 500.- €	95 500.- €
15	71,60	139 000.- €	20 000.- €	159 000.- €

Hausverwaltung: 21,00 € + MwSt.
Tiefgarage: je Platz 2,60 + MwSt.

Mietverwaltung: 12,50 € + MwSt.

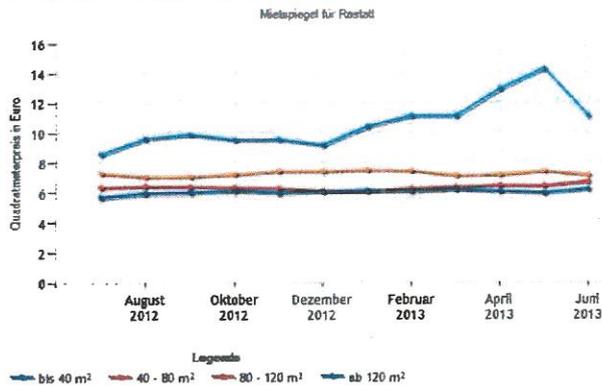
Die Afa Art ist: Linear 2,0 % und beläuft sich voraussichtlich auf 85 % vom Kaufpreis.

Rastatt: Mietpreise für Wohnungen

Tendenz: ↻

Wohnfläche	Aktuelle Werte Juni			Werte Vergangenheit Mai		
	Q in € pro m²	Min in € pro m²	Max in € pro m²	Q in € pro m²	Min in € pro m²	Max in € pro m²
bis 40 m²	11,11	7,37	14,47	14,30	6,80	15,80
40 - 60 m²	7,15	5,20	10,00	7,41	5,14	11,80
60 - 120 m²	6,71	4,20	11,76	6,42	4,54	11,76
ab 120 m²	6,19	4,83	7,14	5,92	4,33	7,14

Mietspiegel Rastatt, Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen

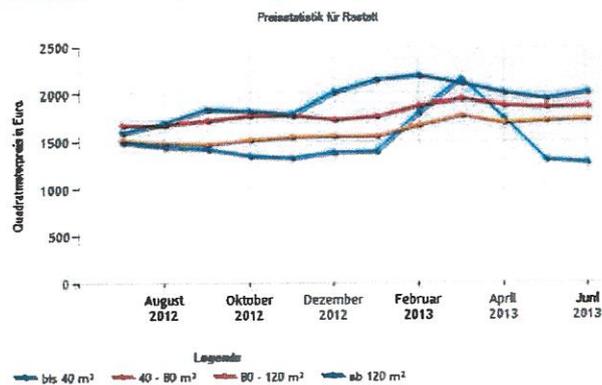


Entwicklung der Wohnungspreise in Rastatt

Tendenz: ↻

Wohnfläche	Aktuelle Werte Juni			Werte Vergangenheit Mai		
	Q in € pro m²	Min in € pro m²	Max in € pro m²	Q in € pro m²	Min in € pro m²	Max in € pro m²
bis 40 m²	1.276	694	2.161	1.307	604	2.161
40 - 60 m²	1.743	553	2.880	1.727	547	2.880
60 - 120 m²	1.876	524	2.983	1.868	647	2.983
ab 120 m²	2.012	840	2.892	1.844	540	2.892

Wohnungspreise Rastatt, Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen



Preistrend für Bestandsimmobilien in Rastatt

6,50 EUR/m²

+3,08%

6,70 EUR/m²

Mietpreistrend
im letzten Jahr

Quelle: ImmobilienScout24, angebotene Bestandsimmobilien
Bestandsimmobilie = Baujahr 2011 und älter