



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Helmut-Braun-Ring Rülzheim

**Kaufpreis:**  
**144.000 EUR**

**PLZ** 76761

**Baujahr** 1992

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Baujahre	1992 & 1996
Mietrendite	ca. 3,8%
Anzahl der Wohneinheiten	33 aber verteilt auf mehrere Häuser
Anzahl der Stellplätze	43 aber verteilt auf mehrere Häuser
Laufzeit Mietpool	10 Jahre
Mietgarantie über Mietpool	10,50 € kalt/ QM Wohnfläche für 3 Jahre
Wohnungsgrößen	ab ca. 40 QM bis ca. 107 QM Wohnfläche
Kaufpreis je QM Wohnfläche	ca. 3.300 €
Kaufpreis Aussenstellplatz	8.000 €
Kaufpreis TG Stellplatz	12.000 €
Kaufpreise Wohnungen	ab ca. 144.000 € bis ca. 360.500 €
Energiekennwert	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>144.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.160,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,00 %	7.200,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	720,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,00 %</b>	<b>10.080,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>154.080,00 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



© Vision Real Estate



© Vision Real Estate





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



© Vision Real Estate



© Vision Real Estate



## Beschreibung

### Mietpoolkonzept

Bei diesem Objekt wird den Kapitalanlegern ein optionales Mietpoolkonzept angeboten. Was darunter im Allgemeinen zu verstehen ist, können Sie hier nachlesen:

<https://immobilien-als-kapitalanlage.eu/faq-zur-beratung/#mietpool>

### Zur Lage

Wo wachsen die Mietanfragen heute noch so stark wie in den Innenstädten? In den Speckgürteln. Orte im direkten Umland von Großstädten wie bspw. Karlsruhe und Germersheim.

Der Speckgürtel von München generierte sogar zwischen 2015 und 2020 doppelt so viele Anfragen, wie das direkte Stadtgebiet.

Die drei Wohngebiete in Ruzheim in der Pfalz ermöglichen von diesem neuen Trend massiv zu profitieren. Größte Arbeitgeber von Bosch Thermotechnik, dm, EnBW, Michelin bis hin zu ehem. Elite-Universitäten, wie das KIT in Karlsruhe oder die Germersheimer Fakultät der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz: Alles in direkter Speckgürtelreichweite.

Nur 25 Minuten bis zur Innenstadt von Karlsruhe oder Landau, 10 Minuten nach Germersheim. Auch die Mikrolage ist besonders spannend: Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine, Schulen und Kindergarten nur 3 bis 5 Gehminuten entfernt.

### Unsere persönliche Einschätzung

Daimler baut seine neuen Trucks mit Wasserstoff und E-Mobilität alle in Wörth am Rhein, auch Bruchsal ist relativ nahe wo SEW Eurodrive als ein Top Unternehmen sitzt die machen Antriebstechnik und Weltmarktführer. Weiterhin gibt es die Firma Schäffler ganz in der Nähe.

### Fazit:

Rechts vom Rhein in Karlsruhe und Bretten ist es schon sehr teuer geworden von den Immobilien. Links vom Rhein ist es aus unserer Sicht noch günstiger, die Jobs und die Infrastruktur ist aber ähnlich wie aus Karlsruhe heraus.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11