

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wallhausen

Kapitalanlage - voll vermietetes Mehrfamilienhaus in Wallhausen



Objekt-Nr. OM-228624

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

55595 Wallhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	453,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	16,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	300,00 m²	Stellplätze	6
Nutzfläche	100,00 m²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angegebenen Objekt handelt sich um ein konstant modernisiertes, zweistöckiges Mehrfamilienhaus. Das Haus wurde ca. 1950 erbaut. Alle Mieteinheiten sind solide vermietet. In den letzten Jahren hat sich eine gute und stabile Hausgemeinschaft gebildet.

Die einzelnen Wohnungen werden mittels Gasetagenheizung -welche im Juni letzten Jahres auf H2 ready Anlagen ungerüstet wurden - beheizt. Der Gasversorger rechnet direkt mit dem Mieter ab. Die Apartments verfügen über eine Infrarotheizung, da dieses die preiswerteste Variante für die Mieter darstellt.

Im Keller stehen für die Wohnungen separate Räume zur Verfügung. Daneben gibt es einen Trockenraum und einen Waschraum für die Mieter.

Vor dem Haus befinden sich insgesamt 6 Stellplätze für PKWs.

Links neben dem Haus befindet sich eine Wiese. Hier bietet sich Platz für mögliche neue Technologien der Energiespeicherung und Gewinnung.

Die Angaben wurden nach bestem Gewissen gemacht. Die qm-Angaben sind ca. Angaben, welche vom Vorbesitzer übernommen wurden. Das Haus wurde nicht neu vermessen. Das Objekt wird verkauft wie gesehen.

Wir bitten darum, nicht bei den Mietern zu klingeln oder anderweitig das Grundstück ohne uns zu betreten.

Kontaktaufnahme von Maklern ist nicht erwünscht!

Ausstattung

Das gepflegte, zweistöckige Mehrfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

zwei 3-Zimmerwohnungen im EG und OG mit ca. 57 m²

zwei 2-Zimmerwohnungen im EG und OG mit ca. 40 m²

zwei Apartments mit jeweils ca. 18 m²

zwei Wohnungen im DG mit ca. 35 m² nach DIN, die Grundfläche ist größer und kann sehr gut genutzt werden.

Aufgrund der Größe, des attraktiven Mietpreises und der Lage lassen sich die Wohnungen sehr gut vermieten.

Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten und auch die Dachschrägen fangen so hoch an, dass hier viel Stauraum entsteht und auch ein Bett darunter Platz findet.

Bei der Wahl der Materialien wurde auf Nachhaltigkeit geachtet und dass die Atmung des Hauses nicht zerstört wird. Die Dielen sind mit Öl behandelt und somit absolut robust, pflegeleicht und schnell nachzuarbeiten.

Das Haus verfügt über einen kleinen Garten, welcher von den Mietern gerne genutzt wird. Hier befindet sich auch noch einmal ein Trockenplatz für Wäsche. Der Weg und der Trockenplatz wurden Ende 2022 neu angelegt.

In diesem Jahr wurden hochwertige Mülltonnenboxen und ein Unterstand für Fahrräder installiert.

Des Weiteren verfügt das Haus über einen separaten Waschraum sowie einen Trockenraum und einen Heizkeller.

In den Wohnungen wurden in den letzten Jahren die Bäder erneuert oder modernisiert, die Dielenböden aufgearbeitet, neue schwere Wohnungseingangstüren eingebaut. Das Treppenhaus wurde überarbeitet, eine neue Kelleraußentür eingebaut. Die

Hauptwasserleitung vor dem Filter erneuert, sowie die Steigleitungen, soweit zugänglich. Die Fassade wurde vor ein paar Jahren neu angelegt.

Sechs neue hochwertige und effizientere Gasthermen wurden im Juni 2023 eingebaut, welche H2 Ready sind. Das Grundstück um das Haus ist ausreichend, um Energiespeicher unterzubringen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Die Mieteinnahmen betragen derzeit inkl. Stellplatzmiete ~ 30.650,- Euro.

Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der neuen effizienteren Gasthermen erstellt. Durch den Tausch der Fenster könnten die Energiewerte weiter verbessert werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Weinort Wallhausen im Kreis Bad Kreuznach. In diesem Jahr hat ein Discounter in Laufweite eröffnet. Daneben gibt es eine gute Infrastruktur. Bäcker, Metzger, Apotheke, Döner, Supermarkt, Realschule plus (GRS+) in integrativer Form, Kita, Freibad, Banken sind direkt im Ort. Auch die medizinische Infrastruktur ist gegeben: Hausarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Physiotherapeut, Tierarzt etc. In Laufweite zur Immobilie gibt es einen Winzer mit Ausschank, der zum Verweilen einlädt. Mehr Infos gibt es hier

<https://www.wallhausen.de/tourismus/ortsrundgang.html>

Im nahe gelegenen Hargesheim gibt es ein Ärztezentrum, Fitnessstudio, REWE, DM, Tankstelle. Bad Kreuznach erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem PKW. Es gibt eine Buslinie. Um Wallhausen herum laden zahlreiche Wanderwege zu einem Ausflug ein.

Infrastruktur:

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

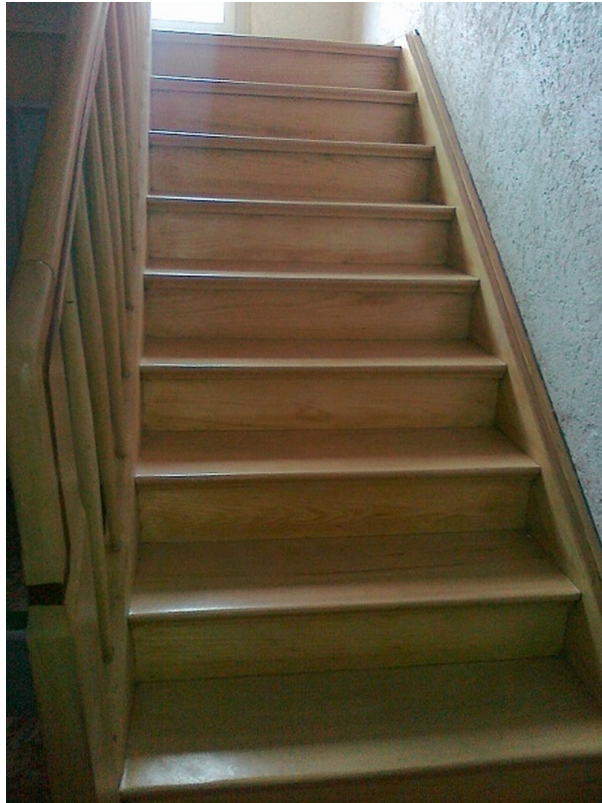
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur EG links

Exposé - Galerie



Bad EG links



Küche EG links

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG links



Apartment EG

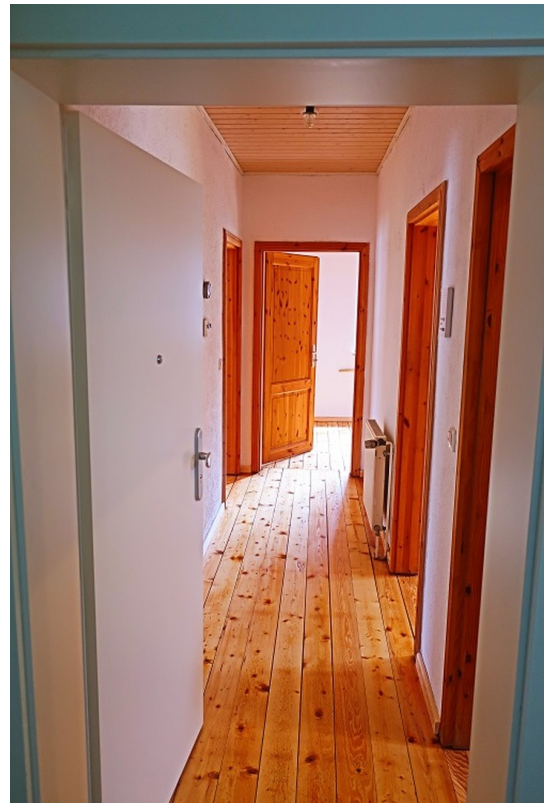
Exposé - Galerie



Apartment Küchenzeile EG



Apartment Bad EG



Flur EG rechts

Exposé - Galerie



Bad EG rechts



Wohnzimmer EG rechts

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG rechts



Küche EG rechts

Exposé - Galerie



Bad DG rechts



Flur DG rechts



Wohnküche DG rechts

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG rechts



Schlafzimmer DG rechts

Exposé - Galerie



Garten mit neu angelegten Weg



Garten

Exposé - Galerie

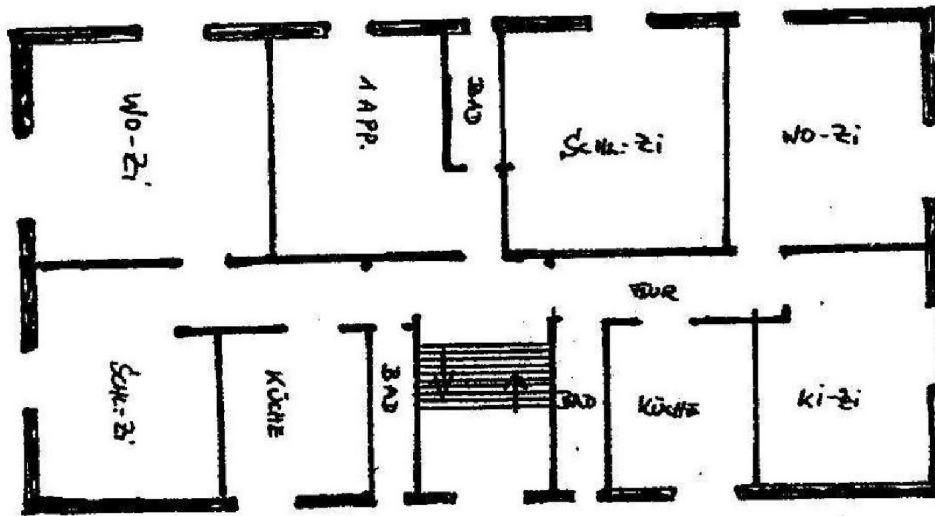


Kleine Wiese neben dem Haus



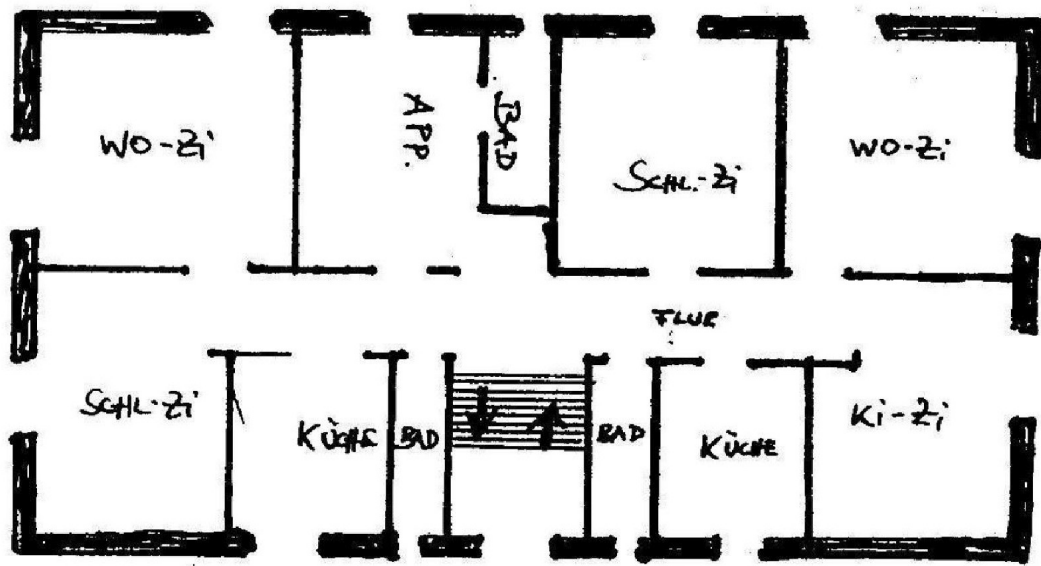
Hausansicht

Exposé - Grundrisse



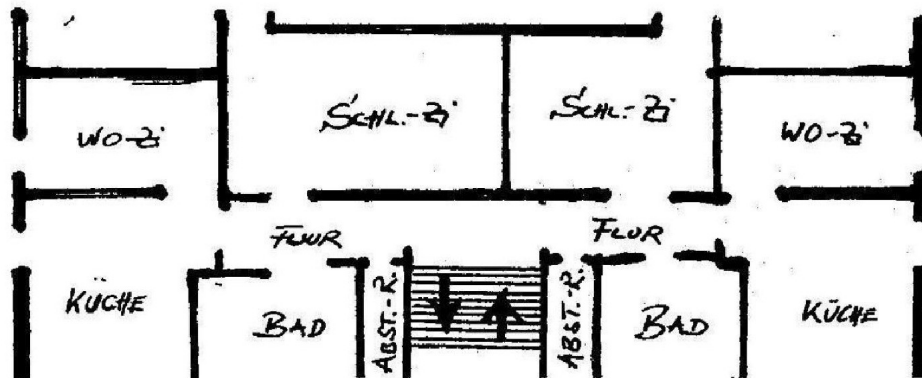
Erdgeschoss mit 2 Wohnungen und 1 Apartment

Exposé - Grundrisse



1. OG - mit zwei Wohnungen und einem Apartment

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss - mit 2 Wohnungen

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **21.02.2031**

Registriernummer²

RP-2021-003544802

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	55595 Wallhausen		
Gebäudeteil	6-Familienwohnhaus mit 2x 1-Zimmer-Appartment		
Baujahr Gebäude ³	1950, Sanierung 2004		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	360,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

MESSTRONIC Steinbach
Magda Steinbach
Am Sonnenberg 21
55270 Schwabenheim

MESSTRONIC

Am Sonnenberg 21
55270 Schwabenheim a.d. Selz
Tel. 06130/940280 · Fax 9402828
info@messtronic.com
www.messtronic.com

22.02.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

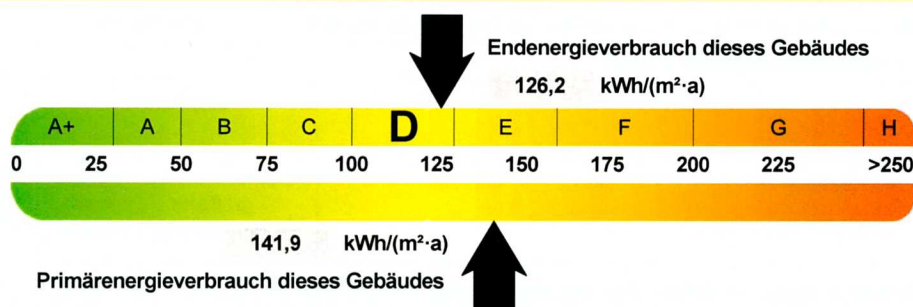
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

RP-2021-003544802

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

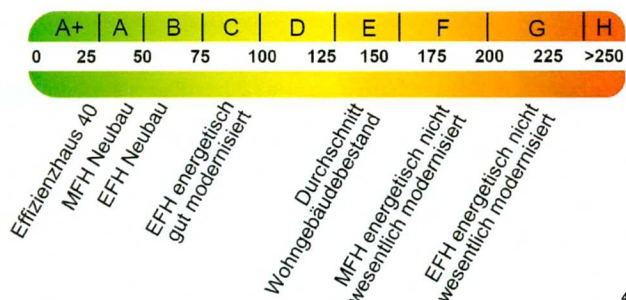
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2020	Erdgas E	1,10	118048	28800	89248	1,15
01.01.2018	31.12.2020	Strom	1,80	4028	—	4028	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus