

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rüdesheim am Rhein

**Von Privat! Gepflegtes, vollvermietetes MFH als
Anlageobjekt in zentraler Lage in Rüdesheim am Rhein**



Objekt-Nr. OM-306734

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **488.000 €**

Ansprechpartner:
Horst Smigelschi
Telefon: 0611 16883578

Geisenheimerstraße 32
65385 Rüdesheim am Rhein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	262,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	410,40 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie besticht durch ihre ideale Lage; sowohl zur Drosselgasse, als auch zum Rhein und der idyllischen Grünanlage sind es nur wenige Gehminuten.

Das Mehrfamilienhaus umfasst als sichere Kapitalanlage auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 300m² drei Etagen mit drei gut geschnittenen Wohneinheiten mit teilweisem Blick auf den Rhein, welche solide vermietet sind (EG ca. 110 m², OG ca. 110 m², DG ca. 80m², KG diverse Abstellräume). Alle drei vermieteten Wohneinheiten sind an Leistungsbezieher nach SGB II vermietet. Die Mietzahlungen erfolgen direkt über das zuständige Jobcenter im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) und gelten daher als staatlich gesicherte Mietzahlungen. Damit bietet das Objekt eine hohe Ertragssicherheit und eignet sich ideal als Kapitalanlage mit planbaren Cashflows.

Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre auf Grund der Beschaffenheit gut möglich.

Zwei Wohneinheiten (EG und DG) wurden im Jahr 2019 kernsaniert. Eine zeitgemäße Ausstattung der Bäder und der gesamten Wohnungen bietet Ihnen finanzielle Planungssicherheit für die nächsten Jahrzehnte.

Die Wohneinheiten erwirtschaften aktuell eine Nettokaltmiete in Höhe von ca. 2.100,00 € pro Monat, wobei die nicht sanierte Wohnung noch günstig vermietet ist. Somit ist hier auch ein attraktives Mietsteigerungspotenzial gegeben.

Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und befindet sich in einem guten Zustand.

Durch die idealen und gefragten Wohnungsgrößen und die vorteilhafte Lage handelt es sich hierbei um eine fortwährend attraktive Anlageimmobilie mit guter Wiedervermietbarkeit.

Ausstattung

Möglichkeit einer WEG-Teilung: Das Mehrfamilienwohnhaus kann in gewinnbringende (in sich abgeschlossene) Wohnungen mit einem jeweiligen Miteigentumsanteil am zugehörigen Grundstück aufgeteilt werden.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Rüdesheim am Rhein, in einer zentralen Lage, eingebettet zwischen Weinbergen und dem Rhein, wodurch täglich ein Urlaubsgefühl vermittelt wird.

Rüdesheim am Rhein ist flankiert von herrlichen Naturlandschaften sowie ein familienfreundliches und freizeitorientiertes Umfeld. Durch die gute Infrastruktur und sehr viel Grün in unmittelbarer Nähe ist die Lage gerade bei Familien sehr beliebt. Das Haus hat eine besonders gute Anbindung. Sie gelangen von hier aus schnell auf die Bundesstraße 42 und auf die Autobahn A66. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Diese Top-Immobilie für ein intensives Wohlgefühl oder als Kapitalanlage befindet sich in der „Geisenheimerstraße“.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	420,65 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gebäude

Exposé - Galerie



Fassade



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

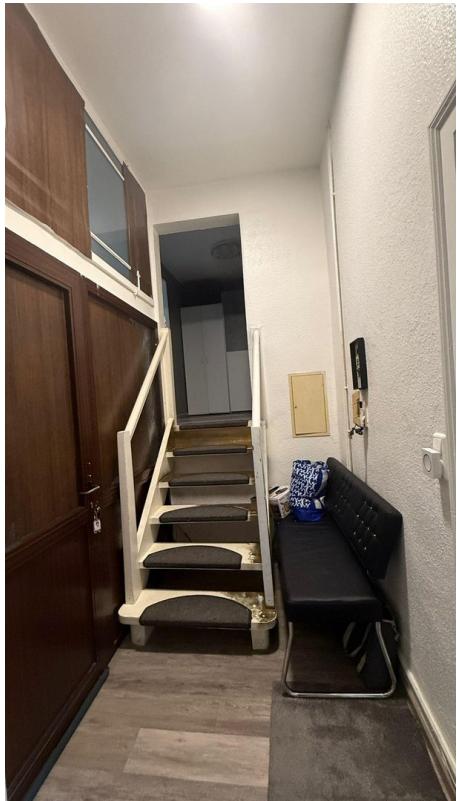


Zimmer EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Bad 2. OG

Exposé - Galerie



Küche 2. OG



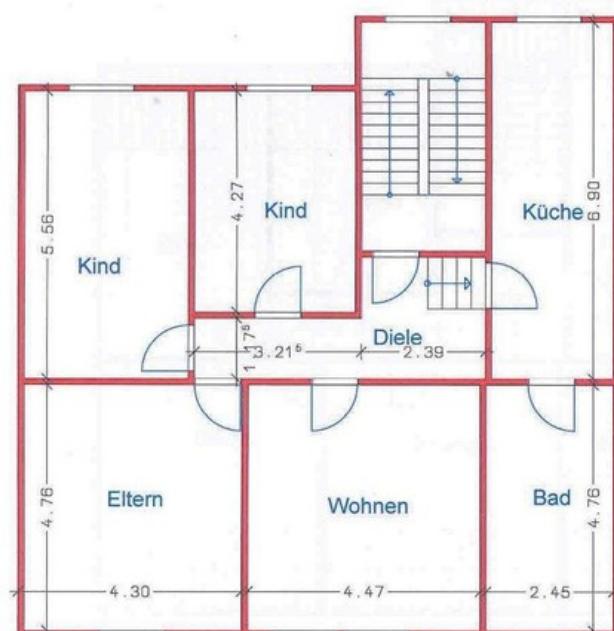
Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Heizung

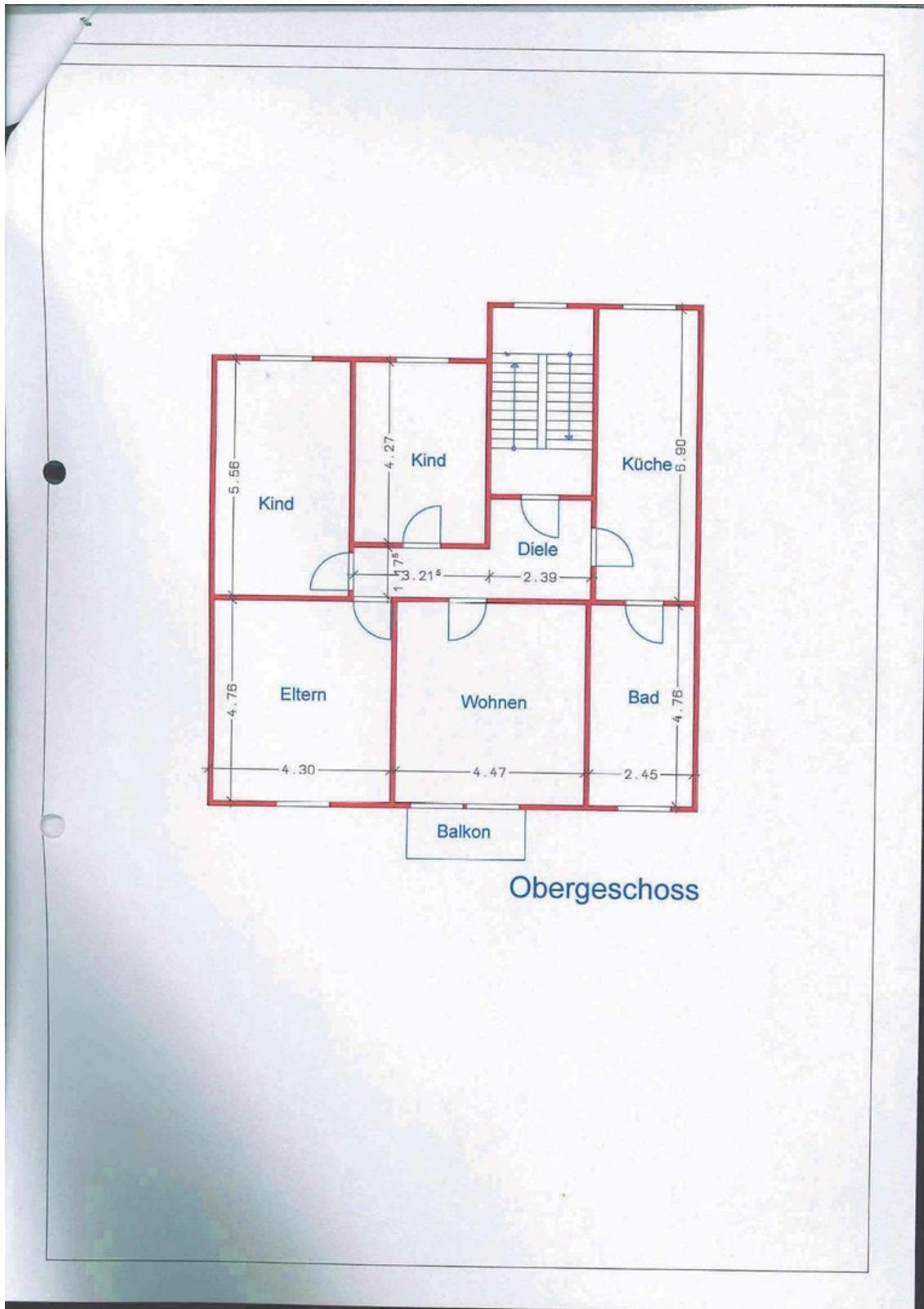
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

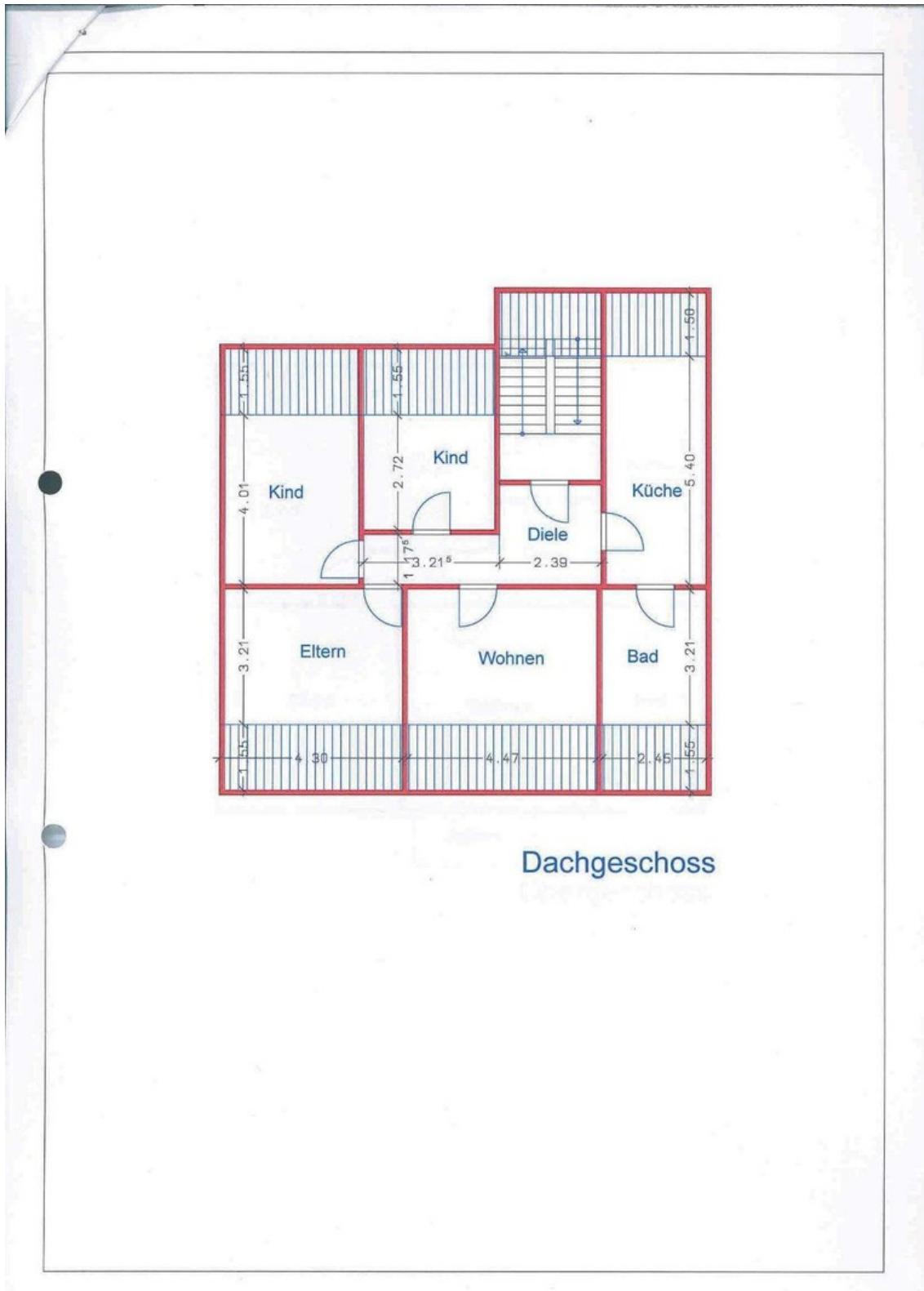
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss

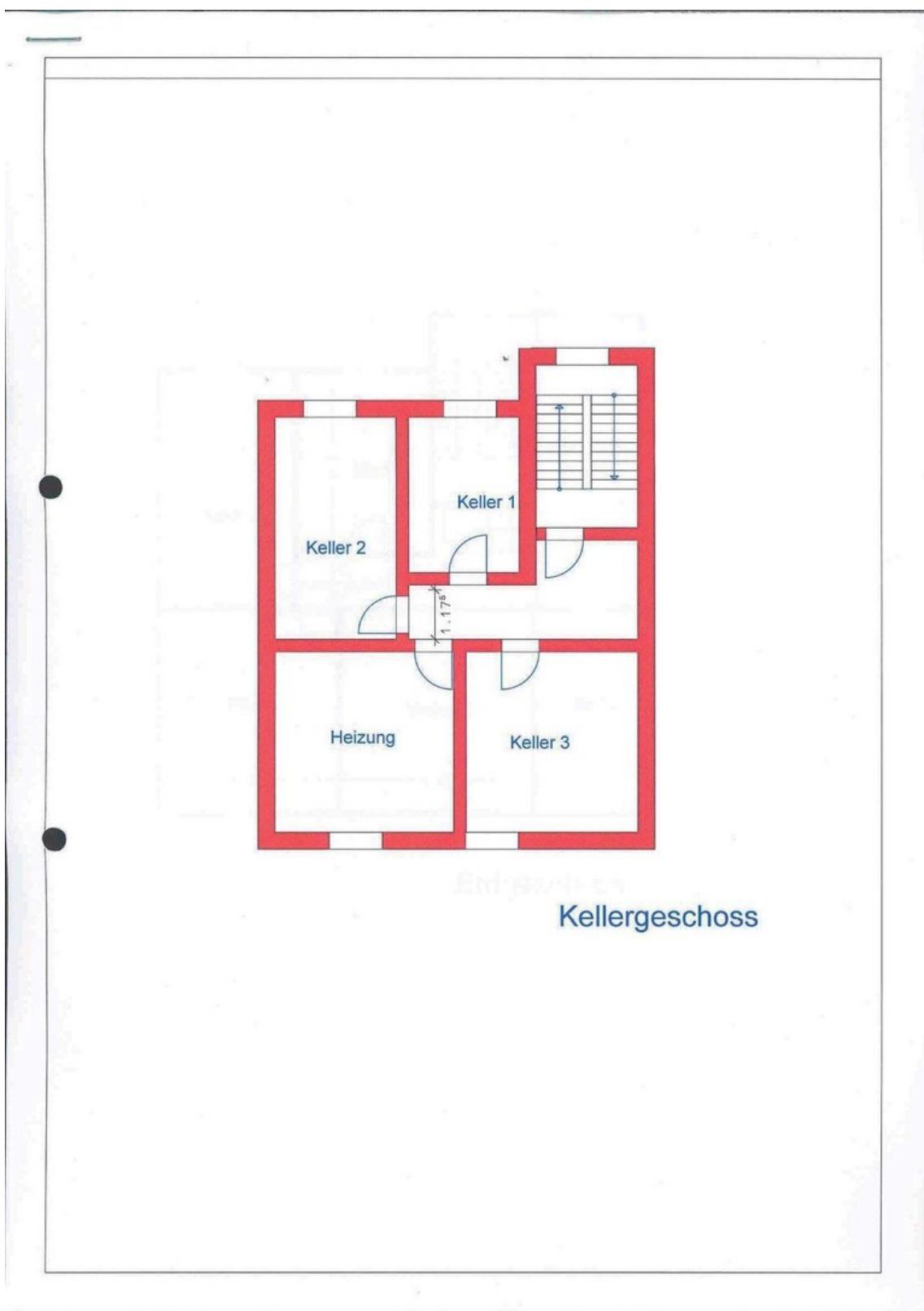
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß