

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Königswinter

### Nachhaltige Mieterträge in Bestlage – Wohn- und Geschäftshaus in Königswinter



Objekt-Nr. OM-412916

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:  
Manin Schäfer

Godesberger Straße 9  
53639 Königswinter  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978
Grundstücksfläche	310,00 m²
Etagen	3
Zimmer	18,00
Wohnfläche	375,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Badezimmer	6
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr ca. 1978, kontinuierlich instandgehalten und modernisiert
- Grundstücksfläche rund 310 m<sup>2</sup>
- Etwa 375 m<sup>2</sup> vermietete Wohn- und Gewerbeflächen
- Zusätzliche, teils vermietete Kellerräume
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 64.914,00 €
- Einnahmen aus insgesamt 7 bestehenden Mietverträgen
- Gemischt genutztes Objekt mit 2 Gewerbe- und 2 Wohneinheiten
- Zentrale Lage in der Godesberger Straße 9, Königswinter

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde um 1978 auf einem ca. 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Seitdem erfolgten fortlaufende Pflege und Modernisierungen, sodass sich das Gebäude heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand präsentiert und eine solide Kapitalanlage mit langfristigen Mieterträgen darstellt.

Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 375 m<sup>2</sup>, verteilt auf Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zusätzlich stehen Kellerräume zur Verfügung, die teilweise ebenfalls vermietet sind und so weitere Einnahmen sichern. Insgesamt resultieren aus sieben Mietverträgen derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von 64.914,00 €.

Die Nutzung ist wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss (Apotheke): Verkaufsbereich, separates Zimmer (z. B. für Nachtdienste), Labor, zwei Lagerräume sowie ein WC und eine separate Dusche.

1. Obergeschoss (Arztpraxis): Neun Räume, darunter Empfang, Wartebereich, Personalzimmer, kleines Labor sowie fünf Sprech- und Behandlungszimmer, ergänzt durch zwei WCs.

2. Obergeschoss (Wohnungen): Ein 1-Zimmer-Apartment mit separater Küche und Duschbad sowie ein 2-Zimmer-Apartment mit separater Küche und Wannenbad.

Attraktives Investment mit Zukunftsperspektive:

Dank der zentralen Lage in der Godesberger Straße 9 in Königswinter sowie des stabilen Mietertrags von aktuell 64.914,00 € jährlich stellt dieses Mischobjekt eine nachhaltige Kapitalanlage dar. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbemietern sorgt für eine ausgewogene Risikostruktur und verlässliche Einnahmen. Die laufenden Modernisierungen minimieren kurz- bis mittelfristigen Instandhaltungsbedarf und sichern den langfristigen Werterhalt. In Verbindung mit der starken Standortentwicklung von Königswinter bietet sich zudem ein attraktives Wertsteigerungspotenzial – ideal für Anleger, die auf kontinuierliche Rendite und stabile Mieterstrukturen setzen.

## Sonstiges

HINWEIS: Der Erwerb ist für Käufer provisionsfrei; eine Courtagepflicht für den Käufer besteht nicht. Die Maklervergütung wird vom Verkäufer übernommen (Innenprovision).

VivaRheni Immobilien GmbH

Rolandsecker Weg 29

53619 Rheinbreitbach

Kontaktmöglichkeiten

info@vivarheni.de

Tel.+49 02224 9769751

Vertretungsberechtigt:

Manin Schäfer (Geschäftsführer)

Elisabeth Launhardt (Geschäftsführerin)

Henrik Launhardt (Geschäftsführer)

Ulrich Wiesehöfer (Geschäftsführer)

Journalistisch-redaktionelle Angebote

Inhaltlich verantwortlich: Manin Schäfer

Angaben zum Unternehmen:

Umsatzsteuer Identifikationsnummer (USt-ID): DE455572319

Hauptniederlassung und Sitz: Rheinbreitbach

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Verbandsgemeinde Unkel

Linzer Straße 4

53572 Unkel

Register und IHK Handelsregister

Geführt bei: Amtsgericht Montabauer

Nummer: HRB 30600

## **Lage**

Die Godesberger Straße 9 überzeugt durch eine zentrale und renditestarke Lage im gefragten Königswinter-Niederdollendorf. Der Standort kombiniert die Nähe zum Rhein mit einer hervorragenden Infrastruktur und schafft damit beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Die malerische Rheinpromenade mit Fährverbindung nach Bonn-Mehlem ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkten Zugang zur Bonner Innenstadt sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Von den oberen Etagen eröffnet sich zudem ein beeindruckender Blick auf das Siebengebirge mit dem Drachenfels – ein einmaliges Natur- und Kulturerlebnis, das die Attraktivität des Wohnens zusätzlich steigert.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Gastronomie liegen nur wenige Schritte entfernt. Die S-Bahn-Station Niederdollendorf sorgt für eine schnelle Anbindung nach Bonn und Köln, während die nahegelegene B42 direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz bietet.

Diese Lage vereint urbane Infrastruktur, naturnahe Lebensqualität und exzellente Verkehrsanbindungen – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, die auf stabile Mieterträge und langfristiges Wertsteigerungspotenzial setzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückseite mit Stellplätzen



# Exposé - Galerie



Rückseite



Wohnung im 1. OG



# Exposé - Galerie



Wohnung im 1. OG



Wohnung im 1. OG



# Exposé - Galerie



Wohnung im 1. OG



Wohnung im 1. OG



# Exposé - Galerie



Hauseingang



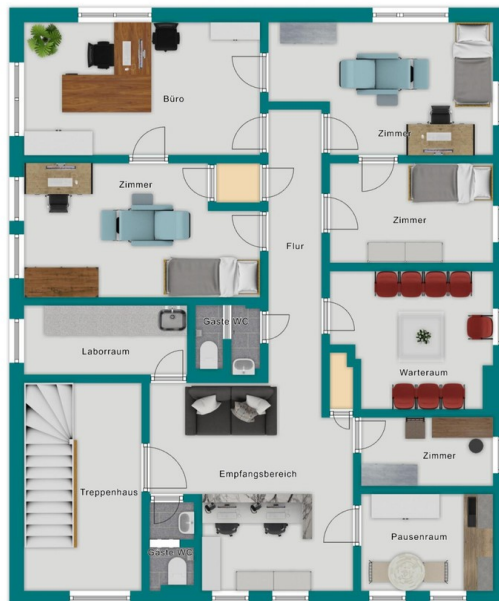
Keller



# Exposé - Galerie



Keller



Grundriss 1. OG

# Exposé - Galerie



Grundriss 2. OG (Dachgeschoss)