

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sinzig

Vermietetes Dreifamilienhaus in Sinzig – Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-433004

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schneider

Wallstr. 42
53489 Sinzig
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	813,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	228,00 m²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Dreifamilienhaus in zentraler Lage von Sinzig, das sich insbesondere für Kapitalanleger eignet, die eine bereits vermietete Bestandsimmobilie mit laufenden Einnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial suchen.

Die Liegenschaft wurde ca. im Jahr 1959 errichtet und umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 228 m² auf einem ca. 813 m² großen Grundstück. Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Mit insgesamt drei Einheiten bietet das Objekt eine überschaubare, zugleich aber wirtschaftlich attraktive Struktur.

Die Immobilie ist derzeit vollständig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 1.355,00 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 16.260,00 € entspricht. Damit eignet sich das Haus als solide Kapitalanlage mit unmittelbaren Mieteinnahmen ab Besitzübergang.

Besonders interessant ist die Kombination aus bestehender Vermietung in zentraler Lage und weiterem wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial. Das Objekt bietet eine gute Ausgangsbasis sowohl für den langfristigen Bestandsaufbau als auch für eine perspektivische Optimierung im Rahmen einer strategischen Weiterentwicklung.

Ausstattung

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und verfügt über eine für diese Gebäudegröße und Nutzungsstruktur zweckmäßige Ausstattung.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem:

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Tageslichtbäder
- Balkone im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Kunststofffenster (ca. aus dem Jahr 2000)
- Dachfenster aus 2024
- Gas-Etagenheizungen je Wohneinheit
- Rollläden
- Kellerräume
- Gemeinschaftswaschküche
- SAT-Anschluss
- großer Garten- bzw. Gemeinschaftsbereich
- 1 Garage vorhanden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Sonstiges

Bei einer perspektivischen Durchschnittsmiete von 10,00 €/m² ergibt sich rechnerisch eine Jahresnettokaltmiete von ca. 27.304,80 € (Brutto-SOLL-Mietrendite: ca. 7,40 %; 27.304,80 € / 369.000,00 €). Hinweis: Die Soll-Miete stellt eine rechnerische Zielgröße dar und ist vom Käufer im Einzelfall eigenständig zu prüfen. Alle Angaben beruhen auf den derzeit

vorliegenden Unterlagen und Auskünften. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann trotz sorgfältiger Aufbereitung nicht übernommen werden.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Sinzig und profitiert von einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Damit bietet der Standort eine hohe Alltagstauglichkeit und ist für Mieter verschiedener Alters- und Lebensgruppen attraktiv.

Sinzig liegt verkehrsgünstig zwischen Bonn, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Koblenz. Über die B9 sowie die A61 bestehen gute regionale und überregionale Anbindungen, was den Standort zusätzlich interessant macht. Auch die Nähe zum Rhein und zum umliegenden Naturraum trägt zur Attraktivität des Wohnumfeldes bei.

Gerade für Kapitalanleger ist die Mikrolage innerhalb einer gewachsenen Stadtstruktur von Vorteil: zentral, vermietbar und mit stabilem Nachfragepotenzial im regionalen Wohnungsmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	179,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

