

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bendorf

**Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Balkone,  
Garagen und Garten, provisionsfrei, voll unterkellert**



Objekt-Nr. OM-465849

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Nickenig Immobilienservice

Ringstraße 89  
56170 Bendorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	335,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 3-Familienhaus befindet sich in guter Verkehrslage in Bendorf. Es eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch als Anlageobjekt.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Die beiden Garagen sind ebenfalls im Keller integriert.

Die Immobilie wurde in den Jahren immer wieder renoviert. So wurden in 2005 zwei Bäder, in 2011 die Fenster und Türen und in 2025 eine Gastherme erneuert,

Das Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, sowie über eine Diele, Küche und Badezimmer. Über die Terrasse gelangen Sie in den Garten. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Das 1. OG hat die gleiche Aufteilung. Von der Küche und dem Wohn- Essbereich erhalten Sie Zutritt zu dem Balkon. Die Wohnung steht aktuell bewusst leer und kann von uns kurzfristig auf Wunsch vermietet werden.

Das Dachgeschoss wird zur Zeit von einer Person zur Hälfte gemietet. Der zweite Teil diente als Gäste-Wohnung. Die Etage könnte ohne Umbauarbeiten zusammengelegt werden.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss ist gut ausgestattet. Im ersten Obergeschoss müssen geringfügige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Dachgeschoss müsse etwas aufwendiger renoviert werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Impressum:

RN Immobilienservice

Rudolf Nickenig

Am Gülser Weg 16

56220 Bassenheim

## Lage

Bendorf liegt malerisch am rechten Ufer des Rheins im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört zum Landkreis Mayen-Koblenz. Mit ihrer attraktiven Lage zwischen den Mittelzentren Koblenz und Neuwied verbindet die Stadt naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Bendorf verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B42 sowie die nahegelegenen Autobahnen A48, A61 und der A3 sind die umliegenden Regionen und Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Die Stadt Koblenz befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten.

Die Stadt zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich vor Ort. Darüber hinaus bietet Bendorf ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Umgebung. Die Stadt liegt am Rande des Naturpark Rhein-Westerwald und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, zum Wandern und Radfahren. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten zählen die Burg Sayn mit ihrem

weitläufigen Schlosspark sowie der Garten der Schmetterlinge Schloss Sayn, die Besucher aus der gesamten Region anziehen.

Dank der gelungenen Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnumfeld und der Nähe zu Koblenz erfreut sich Bendorf sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern großer Beliebtheit. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit den Annehmlichkeiten urbaner Zentren in unmittelbarer Nähe.

Kurzfasit:

Bendorf überzeugt durch seine attraktive Lage am Rhein, eine hervorragende Verkehrsanbindung, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Stadt vereint naturnahes Wohnen mit der Nähe zu den Oberzentren der Region und bietet damit beste Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	208,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Schlafen Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafen Erdgeschoss



Wohnen Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnen Erdgeschoss



Essen- und Wohnen Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss

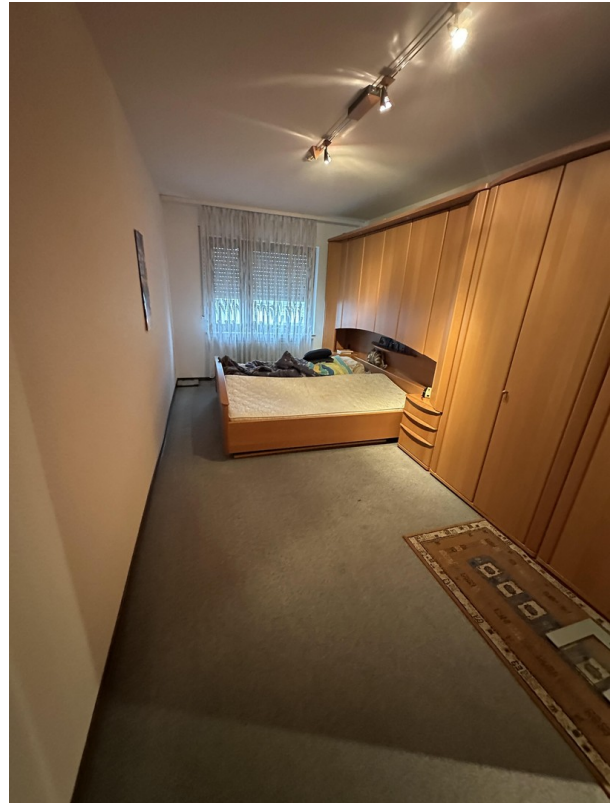


Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafen Obergeschoss



Wohnen Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnen Obergeschoss



Balkon Obergeschoss



Küche Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Diele Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoss



Diele Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Schafzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

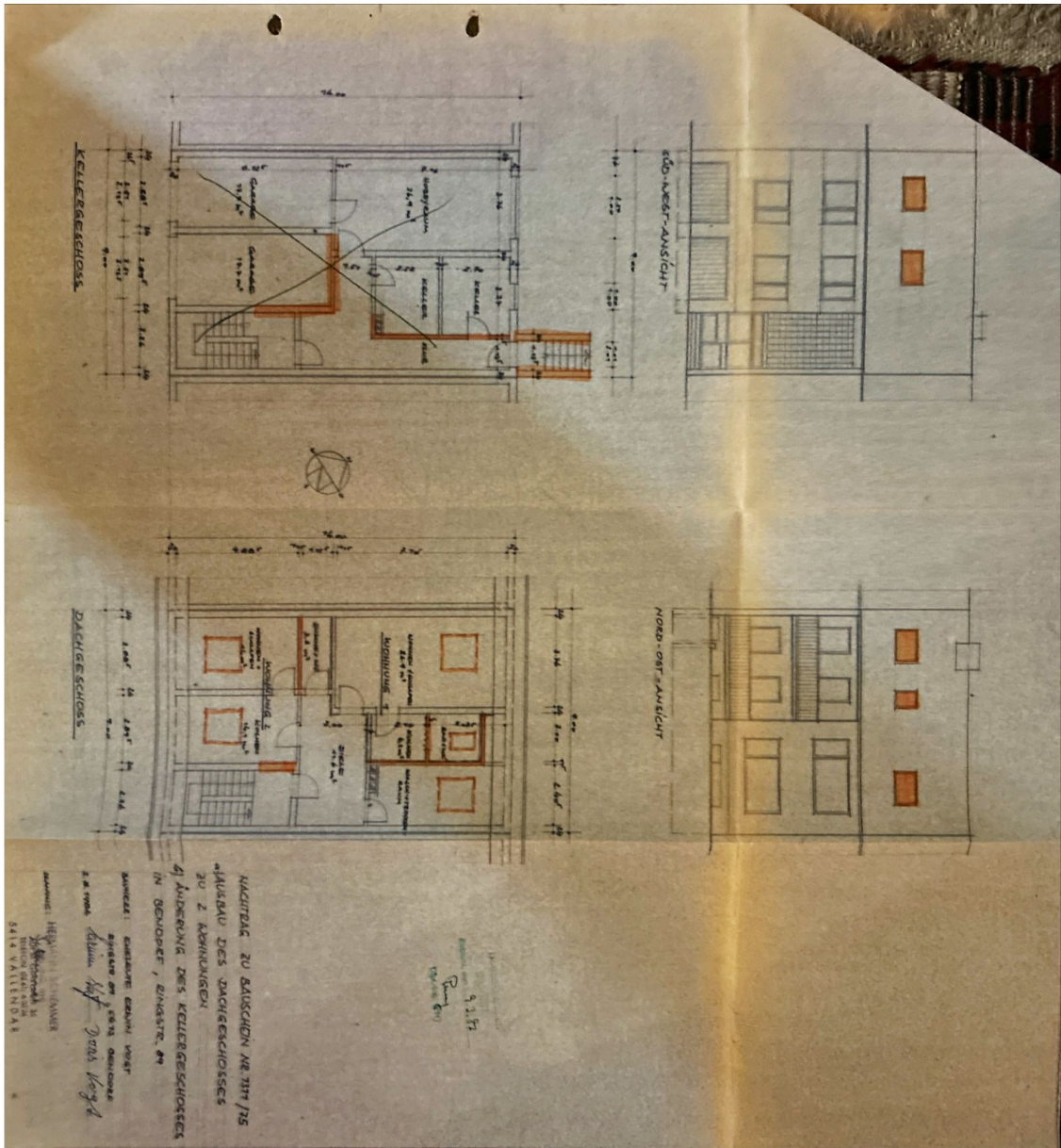


Wohnen Dachgeschoss

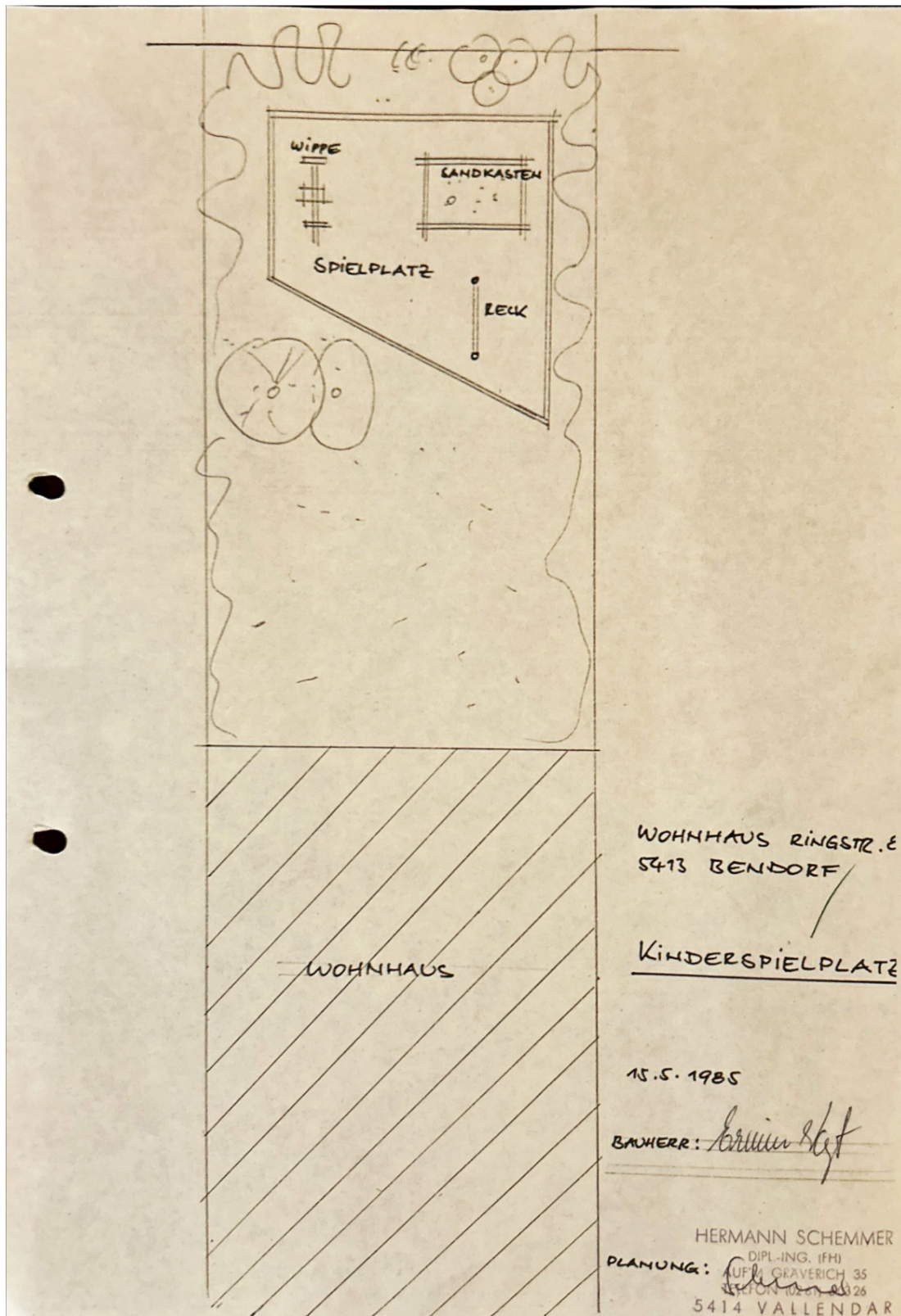


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

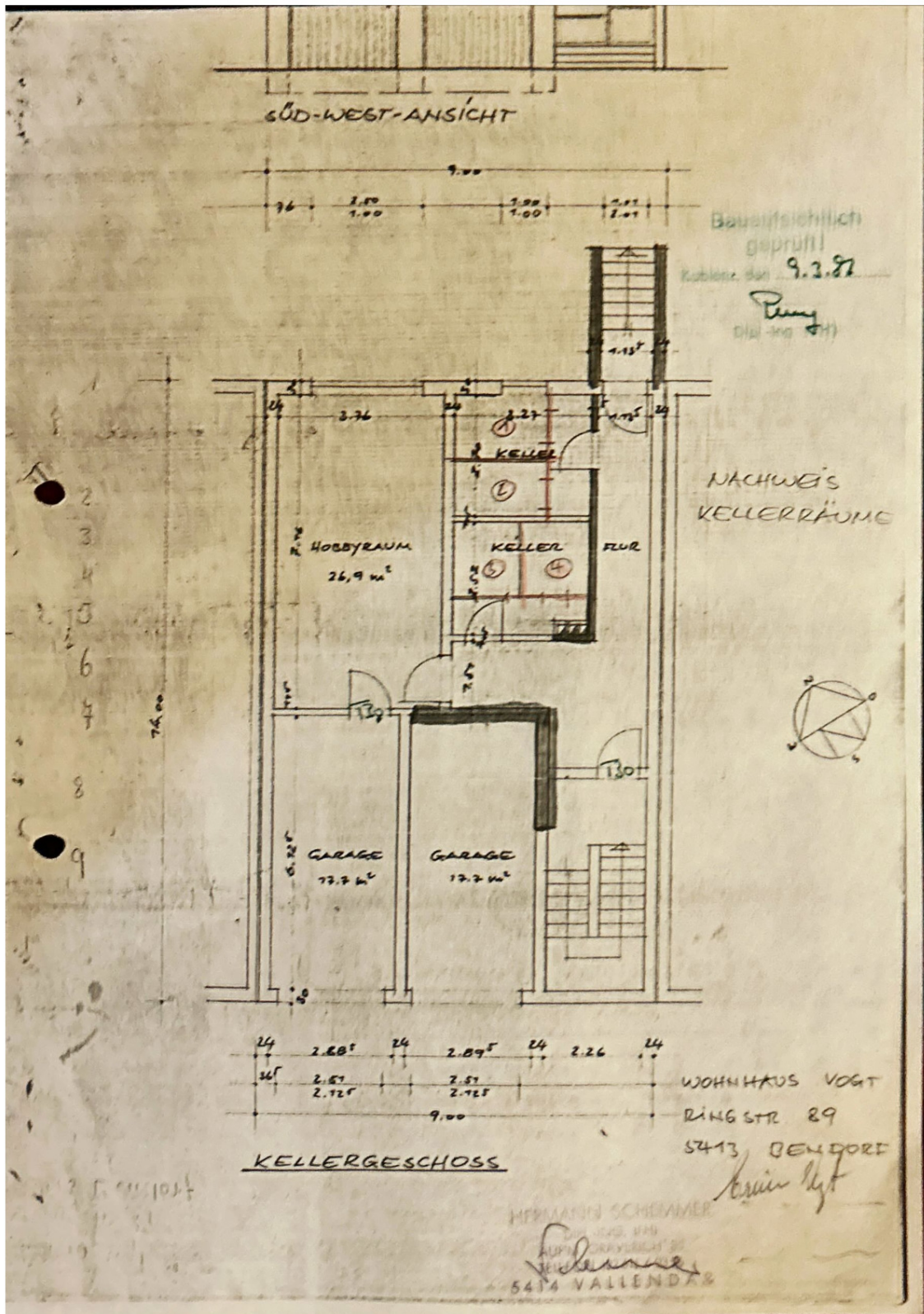


# Exposé - Grundrisse



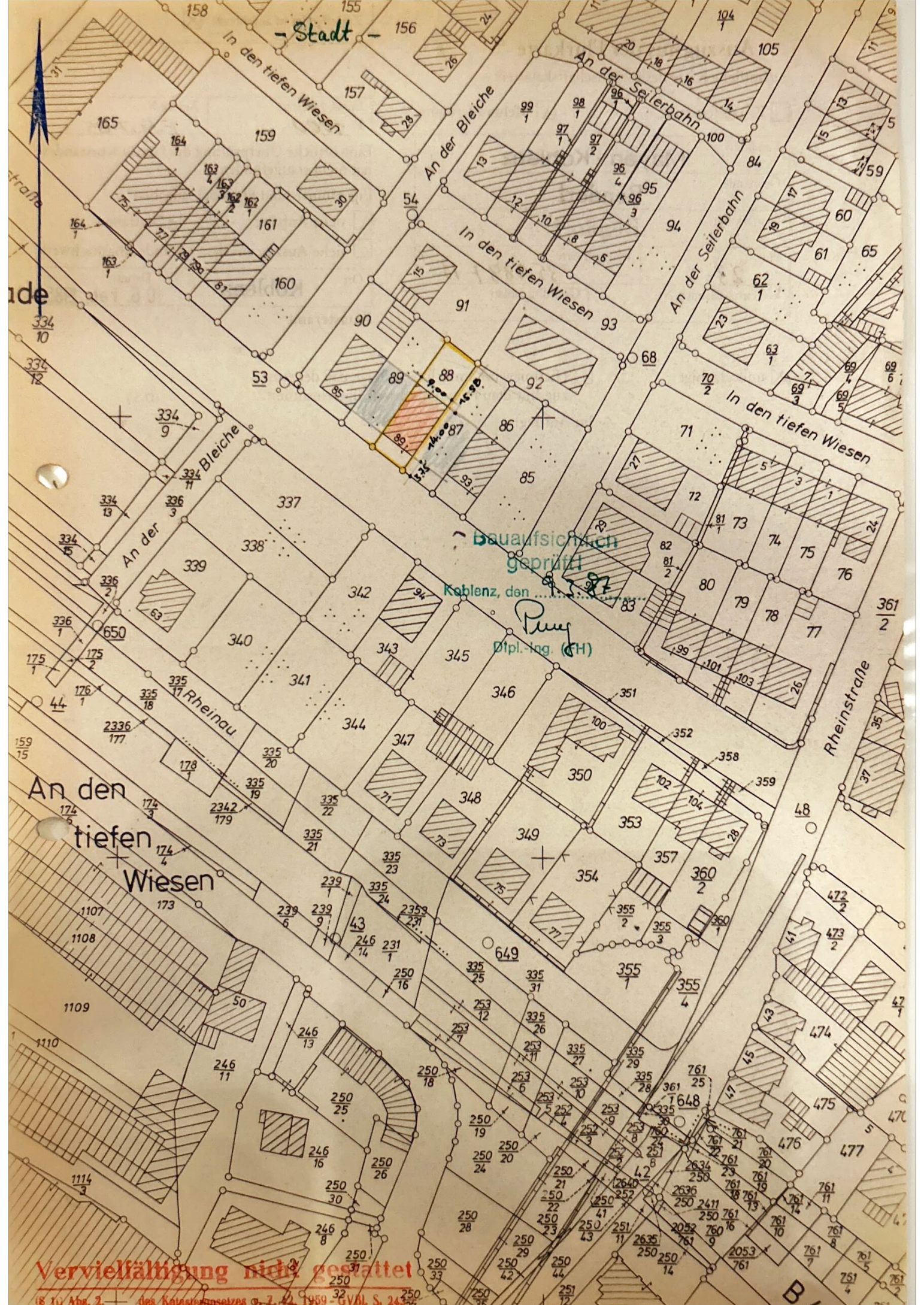


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



- Stadt -

bauaufsichtlich  
geprüft

Koblenz, den ...

Pruy  
Dipl.-Ing. (FH)

Vervielfältigung nicht gestattet