

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Runkel

### INVESTORENOBJEKT MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



Objekt-Nr. OM-476410

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Penz

65594 Runkel  
Hessen  
Deutschland

|                   |           |               |                       |
|-------------------|-----------|---------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1930      | Energieträger | Öl                    |
| Grundstücksfläche | 349,00 m² | Übernahme     | sofort                |
| Etagen            | 2         | Zustand       | renovierungsbedürftig |
| Zimmer            | 11,00     | Badezimmer    | 4                     |
| Wohnfläche        | 290,00 m² | Garagen       | 3                     |
| Nutzfläche        | 130,00 m² | Heizung       | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus in absolut zentraler Lage in Runkel an der Lahn. Der Bahnhof mit direkter Anbindung nach Limburg, Frankfurt und Koblenz ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Damit ist das Objekt für Kapitalanleger, Bauträger und Value-Add-Investoren gleichermaßen interessant.

### DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Insg. 4 Wohneinheiten im Bestand, ca. 290 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

- 1 Wohneinheit davon (Erdgeschoss rechts) komplett hochwertig saniert — sofort bezugsfähig
- 3 Wohneinheiten davon aktuell im Bestand / entwicklungsfähig

### WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss lässt sich vollständig ausbauen und in zwei zusätzliche Wohnungen umwandeln. Damit entstehen aus einem 4-Familienhaus insgesamt 6 vermietbare Einheiten — signifikante Wertsteigerung

### FÖRDERKULISSE KfW-261

Für die energetische Sanierung liegt bereits ein Förderkonzept eines zertifizierten Energieberaters vor. Das Objekt qualifiziert sich für die KfW-261 „Wohngebäude — Kredit“ mit Effizienzhaus-55-EE-Standard inklusive Bonus „Worst Performance Building“ und serielle Sanierung. Kreditrahmen bis 150.000 € pro Wohneinheit, Tilgungszuschuss von bis zu 45 %.

### STELLPLÄTZE / NEBENGEBÄUDE

- 1 großzügige Doppelgarage
- 1 zusätzliche Einzelgarage

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.
- Kaufinteressenten werden gebeten, eine kurze

Bonitätsindikation (Selbstauskunft/Finanzierungsbestätigung) beizulegen.

- Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung.

## **Lage**

LAGE — RUNKEL AN DER LAHN

- Direkt am Bahnhof Runkel — perfekte Pendleranbindung
- 5 Minuten mit dem Zug nach Limburg
- A3 in 10 Minuten erreichbar
- Fußläufige Nahversorgung, Schulen und Ärzte

### **Infrastruktur:**

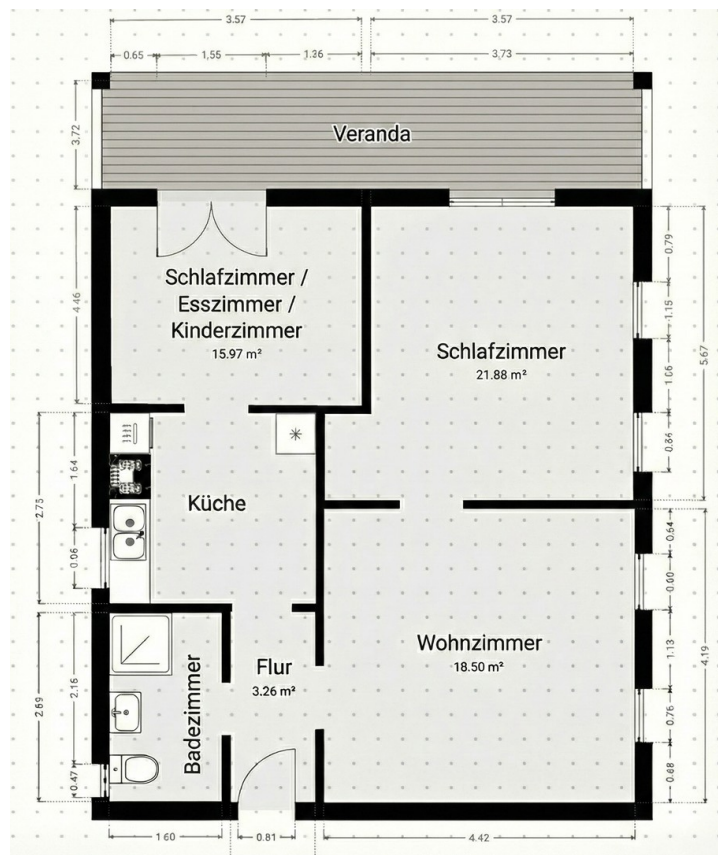
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Visualisiert

# Exposé - Galerie



Bestand

# Exposé - Galerie



Bestand



Saniert



Saniert

# Exposé - Galerie



Saniert



Saniert

# Exposé - Galerie

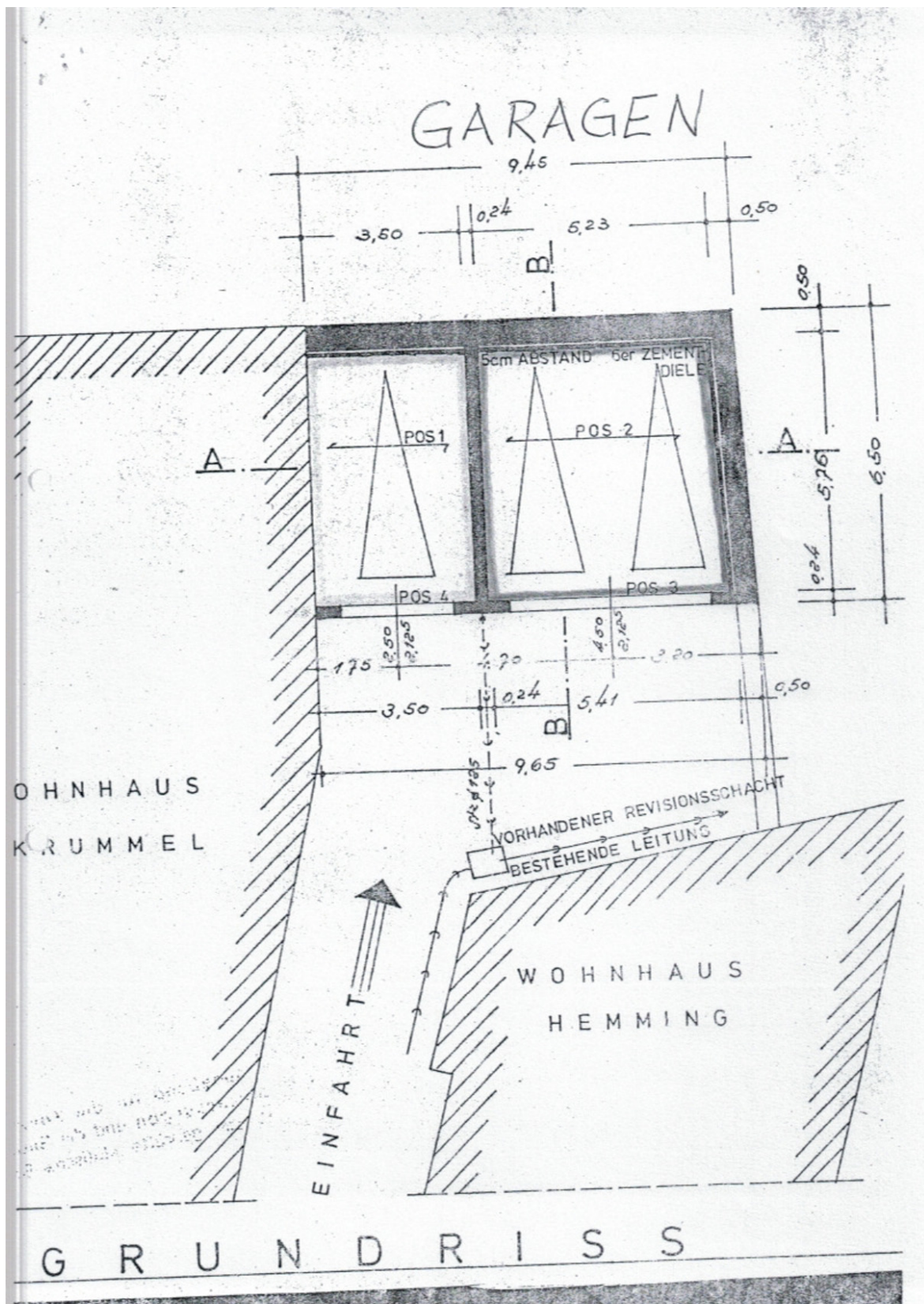


Saniert

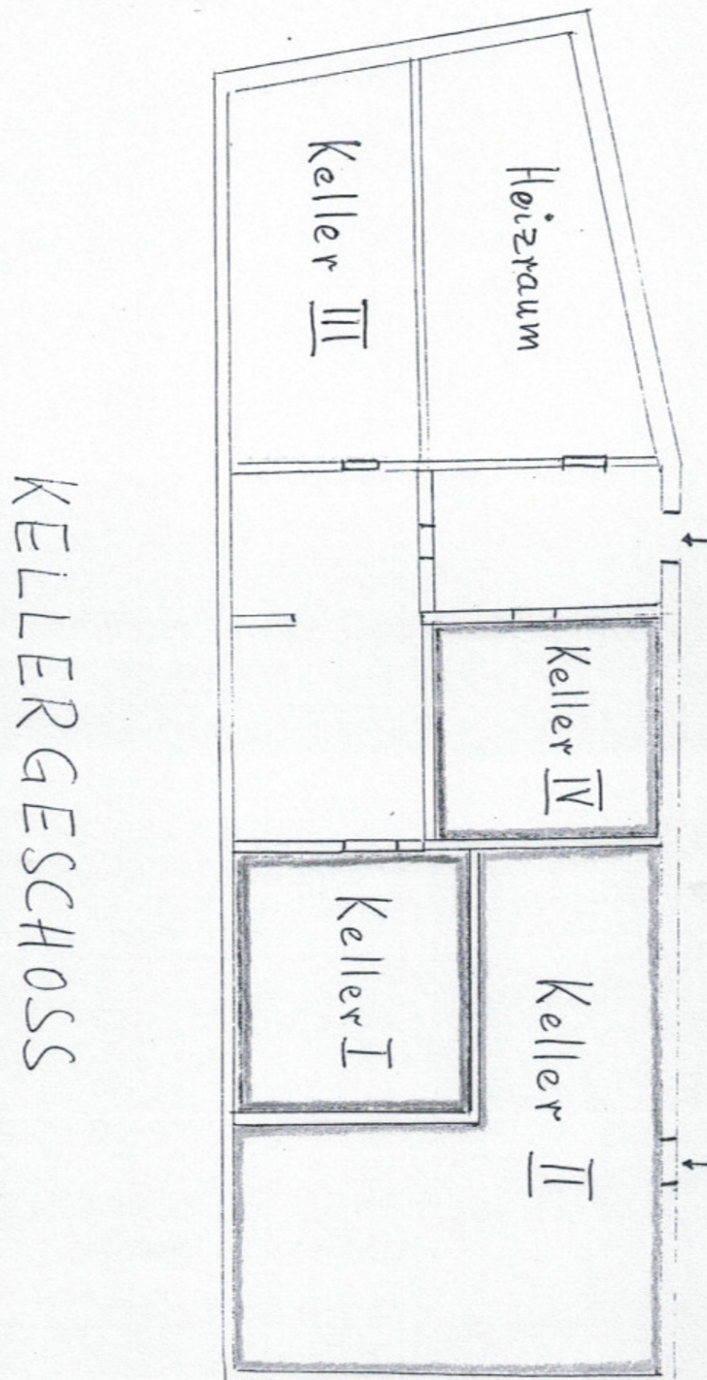


Saniert

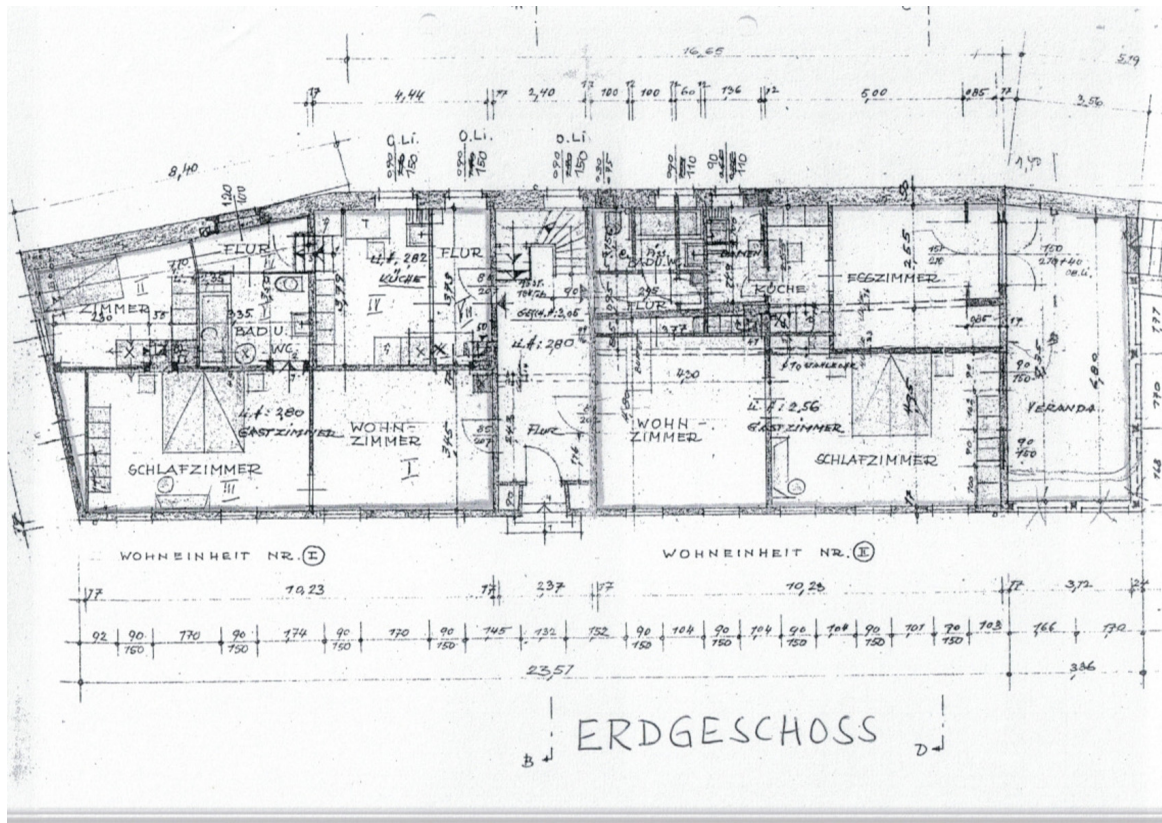
# Exposé - Grundrisse



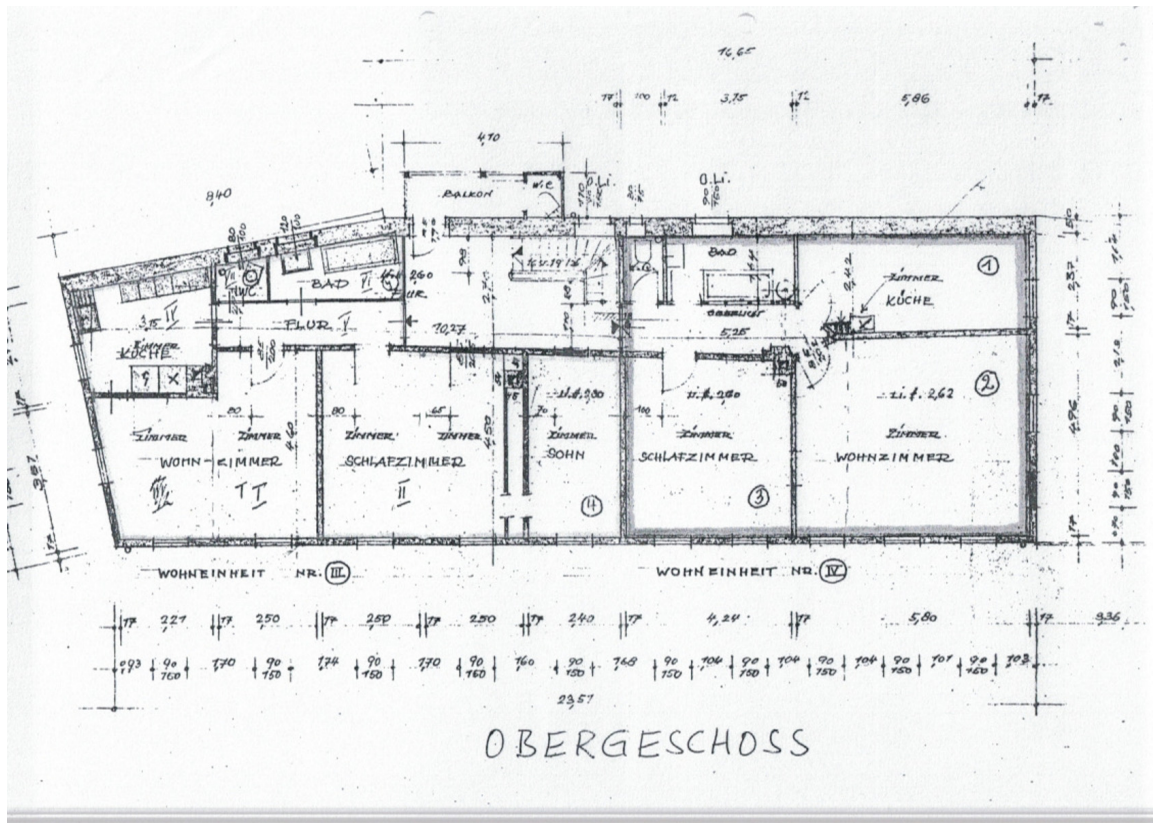
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

