

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rüdesheim am Rhein

### Gepflegtes, vollvermietetes MFH als Anlageobjekt in zentraler Lage in Rüdesheim am Rhein



Objekt-Nr. **OM-306734**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Horst Smigelschi  
Telefon: 0611 16883578

Geisenheimerstraße 32  
65385 Rüdesheim am Rhein  
Hessen  
Deutschland

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

# 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. 300m<sup>2</sup> drei Etagen mit drei gut geschnittenen Wohneinheiten mit teilweise Blick auf den Rhein, welche solide vermietet sind (EG ca. 110 m<sup>2</sup>, OG ca. 110 m<sup>2</sup>, DG ca. 80m<sup>2</sup>, KG diverse Abstellräume). Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre auf Grund der Beschaffenheit gut möglich.

Zwei Wohneinheiten 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 instandgehalten 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 tagtäglich 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Galerie



Bad OG