



Anlageimmobilie

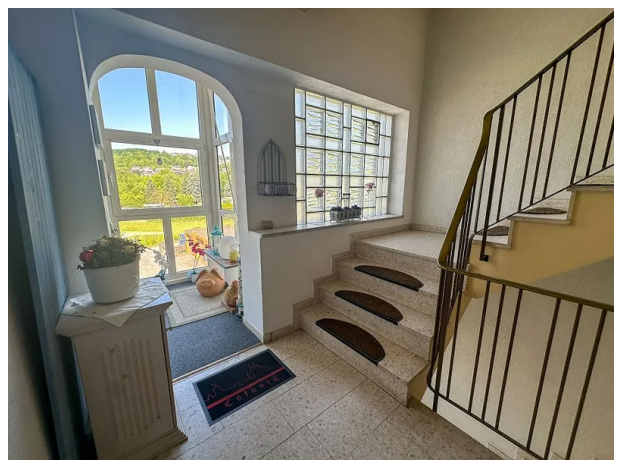
**Imposantes 5 Familienhaus alle
Wohnungen mit Rheinblick! Nähe
Bad Honnef mit Aufzug**

**Objekt-Nr.:
63185-HE-1290**



Anlageimmobilie zum Kauf

in 53604 Bad Honnef





Details

Preise	Kaufpreis	1.297.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	68.410 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 780 m²
	Zimmer	20
	Nutzfläche	ca. 37 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.957 m²
	vermietbare Fläche	ca. 712 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1971
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	4
	Wohneinheiten	5
Ausstattung	Boden	Fliesen, Parkett



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 6
Garage	Anzahl 3

Beschreibung

Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an - damit wir Ihnen das Exposé schicken können. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint solides Investmentpotenzial mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen und einer idyllischen Lage. In den letzten Jahren wurden über 300.000 EUR in die Immobilie investiert. In 1999/2000 wurde für 210.000 ein Aufzug an die Immobilie angebaut. Die Immobilie umfasst vier gleich große, gut geschnittene Wohneinheiten, eine kleinere Wohnung im Erdgeschoss sowie eine zusätzliche Hausmeisterwohnung bzw. Ferienwohnung - ebenfalls im Erdgeschoss. - Kleine Ferienwohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und ein Badezimmer- optimal für Kurzurlauber. Ist nicht in den 5 Wohnungen enthalten. - 100 m² Wohnung im Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmern, Badezimmer mit Wanne, Gäste-WC, Terrasse und Kaltwintergarten - Wohnungen auf den Etagen 2 - 5 (ca. 145 m²) umfassen einen großen Wohn- und Essbereich, eine Küche mit 2 angrenzenden Abstellräumen, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne u. Dusche, Gäste-WC, Balkon und verglaste Balkone (hiervon das 2. OG nur mit Balkon). Jahreskaltmiete ca. 69.000 EUR! Ein Aufzug am Gebäude sorgt für barrierefreien Komfort auf allen Etagen ein wichtiges Kriterium für eine langfristige Vermietbarkeit. Laufend durchgeführte Renovierungsmaßnahmen sorgen für einen gepflegten Gesamtzustand und reduzieren den künftigen Instandhaltungsaufwand. Die Immobilie wurde 2017 mit einer neuen Gasheizung ausgestattet und bietet zudem eine großzügige Außenanlage mit einem traumhaften Blick auf den Rhein und ein weitläufiges Wiesengrundstück (mit Zugang zur Rheinpromenade) ein echtes Highlight für Mieter mit Sinn für Natur und Ruhe. Ein moderner Mähroboter sorgt für die automatische Pflege der Grünflächen, eine Zisterne unterstützt eine nachhaltige Wassernutzung. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Drei Garagen sowie sechs



Stellplätze bieten Komfort und Flexibilität für Bewohner und Gäste. Ein Abstellraum hinter den Garagen verfügt über Abstellfläche für Fahrräder, Gartengerät und Co. Besonders hervorzuheben ist die harmonische Hausgemeinschaft. Die Mieter legen großen Wert auf ein gutes Miteinander und kümmern sich engagiert um die Pflege rund ums Haus vom Sauberhalten der Außenflächen bis zur Unterstützung bei kleineren Arbeiten. Dieses Mehrfamilienhaus ist nicht nur durch seine Lage und Ausstattung ein überzeugendes Investment, sondern auch durch seine durchdachte Struktur, die stabile Nutzung und das soziale Umfeld. Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf langfristige Wertstabilität und zuverlässige Mieter setzen.

Sonstiges

WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN!

Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Denn wir sind: !!! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT !!! Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkennntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches



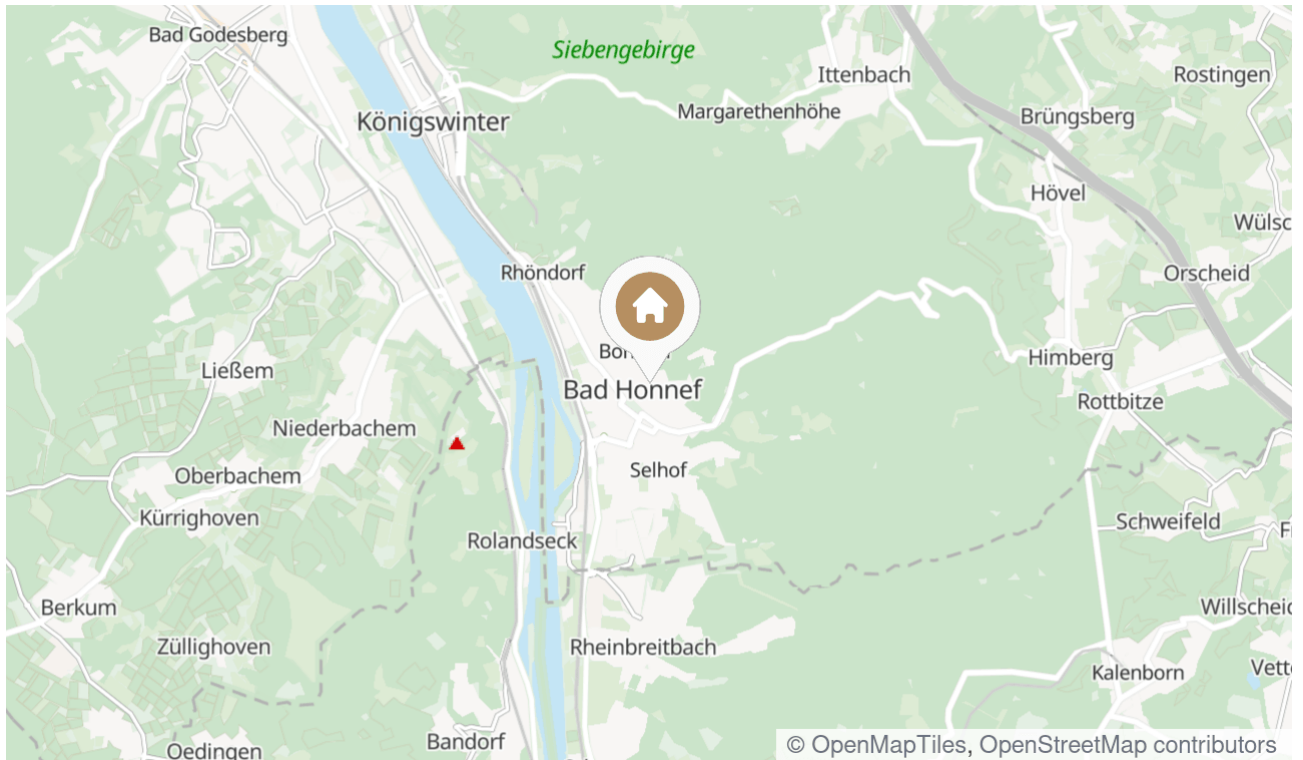
Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.



Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef

Die Immobilie steht in einem kleinen Weinort mit ca. 2.600 Einwohnern, direkt am östlichen Rheinufer und liegt am Rande des Siebengebirges, im äußeren Einzugsgebiet der Stadt Bad Honnef und Bonn. Bonn ist über die B42 in ca. 20 Minuten zu erreichen. In wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie das große Vorteil Center mit allen Einkaufsmöglichkeiten. In 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß den Bahnhof von Erpel mit einer stündlichen Verbindung nach Köln und Koblenz. Ebenso erreichen Sie in kurzer Zeit die Personenfähre nach Remagen. Einkaufsmöglichkeiten: In dem Wohnort Erpel finden Sie zwei Bäcker mit Konditorei, diverse Restaurants und verschiedene Vereine. Im Unkelener Gewerbegebiet gibt es ein großes Einkaufszentrum mit Lebensmitteldiscountern (Vorteil Center, Aldi, Lidl), einem Baumarkt und vielen weiteren Geschäften. Zudem ist das Gewerbegebiet Bad Honnef mit ebenfalls einem Einkaufszentrum, Discountern (Hit Markt, Netto, Lidl, Aldi, Dm) und vielen weiteren Geschäften nur 6 km entfernt. Die Bad Honnefer und Linzer Innenstadt mit ihren vielfältigen Möglichkeiten ist ebenfalls nur 6, bzw. 3 km entfernt. Erpel verfügt über Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen jeder Stufe gibt es im nahe gelegenen Linz.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

03.01.2034

Ausstellungsdatum

04.01.2024

Endenergieverbrauch

106,1 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

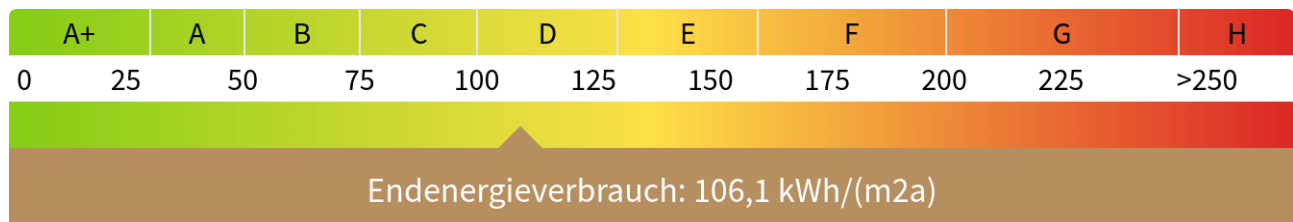
1971

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Imposantes Mehrfamilienhaus Rheinblick aus den Wohnungen + Aufzug





Penthouse frisch renoviert 4 Zimmer





sonst alle Wohnungen mit Parkettböden





Blick aus der Wohnung



Bäder



Erdgeschoss



OG, 2. OG und 3. OG



die Bäder



Süd - Westlage














*Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!*

*Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie*





4 x in NRW und RLP!

Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888



Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

