



Anlageimmobilie

**Oberpleis: 2 Mehrfamilienhäuser
mit insg. 12 Wohnungen und 8
Garagen**

**Objekt-Nr.:
66272-DOS624**

labels.forSale

in 53639 Königswinter





Details

Preise	Kaufpreis	1.280.000 €
	Käuferprovision	4,76%
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Vermietet	✓
Flächen	Zimmer	26
	vermietbare Fläche	field.approximately 624,17 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1962
	Kategorie	Standard
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	12
Ausstattung	Gartennutzung	✓

Beschreibung

Die hier angebotene Immobilie umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen sowie acht Garagen in zentraler Lage von Königswinter-Oberpleis. Die Wohnfläche pro Gebäude beläuft sich auf 312,07 m² (insgesamt 624,17 m²). Gebäudehistorie: Die Gebäude wurden im Jahr 1962 jeweils als Vier-Parteien-Häuser errichtet. Im Jahr 1963 erfolgte in beiden Häusern der Ausbau von jeweils einer Wohnung im Dachgeschoss (Straßenseite). 1966 wurde eine zweite Garagenanlage errichtet. Somit gehören acht Garagen zu diesem Angebot. Die Verklammerung samt Wärmedämmung erfolgte 1990. Der Ausbau jeweils einer weiteren Dachgeschosswohnung (zur Gebäuderückseite) fand 1991 statt. Grundrisse, Flächenberechnungen, Baugenehmigungen, Schlussabnahmescheine etc. stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Katasterdaten: Gemarkung: Oberpleis, Flur: 004 | Flurstück 226: 1.431 m² |



Flurstück 852: 62 m² = Gesamtgrundstücksfläche: 1.493 m². Anschrift: Im Wiesengrund 35 & 37 Es handelt sich um Zwei-Zimmer- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit vermietungsfreundlichen Flächen von 30,57 m² bis 60,85 m². Alle Wohnungen sind solide vermietet. Beide Gebäude sind unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller sowie Gemeinschaftsflächen, wie z. B. die Waschküchen. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 69.240 €.

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + Zentrale Lage in Königswinter-Oberpleis mit guter Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung + Solide vermietet + Fassadenverklinkerung mit Wärmedämmung (1990) + Mietpreisentwicklungspotenzial + Beide Gebäude sind voll unterkellert - Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme (teilweise in den letzten Jahren erneuert) Da es sich um zwei Gebäude handelt, gibt es zwei Energieausweise. Haus 35: Art des Energieausweises: Bedarfsausweis Endenergiebedarf : 232,6 kWh/(m²·a) Energieeffizienzklasse: G Wesentlicher Energieträger für Heizung: Gas Baujahr des Gebäudes: 1962 Gültig bis: 16.07.2035 Haus 37: Art des Energieausweises: Bedarfsausweis Endenergiebedarf : 234,6 kWh/(m²·a) Energieeffizienzklasse: G Wesentlicher Energieträger für Heizung: Gas Baujahr des Gebäudes: 1962 Gültig bis: 16.07.2035

Sonstiges

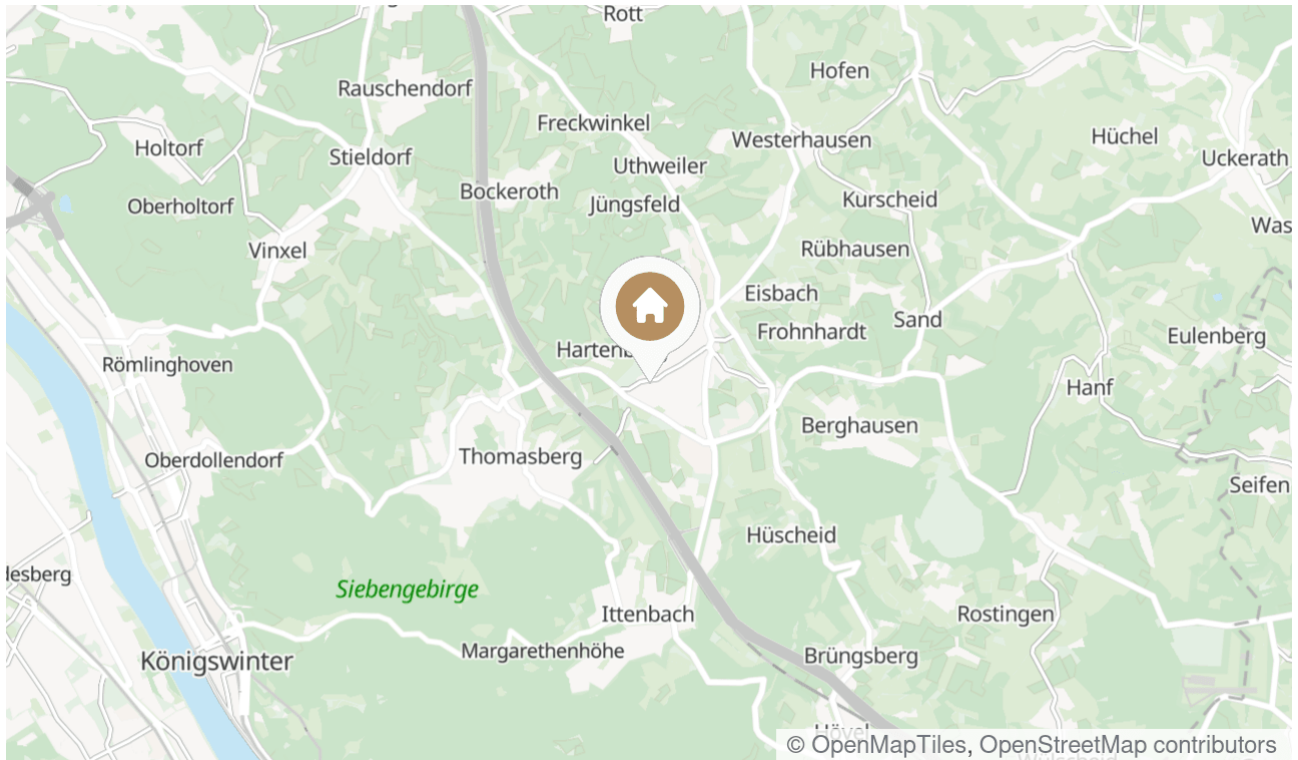
Zwischen 2003 und 2010 wurden mehr als 400.000,- EURO investiert: die komplett neue Zu- und Abwasserleitungen erneuert. das komplette Stromnetz (nicht nur in den Wohnungen), Bei Mieterwechsel wurden nahezu immer komplett neue sanitäre Ausstattung eingebaut, neue Türen und Fußböden usw.. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Heiztherme, was die Abrechnung der Heizkosten erheblich vereinfacht! Folgende Thermen wurden erneuert: Haus 35: 1998, 2007, 2008, 2008 Haus 37: 1991, 2001, 2001,2002, 2005



Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Ganz im Osten von Königswinter gelegen, befindet sich einer der beliebtesten Ortsteile im Bonner Umkreis! Hier wohnen Sie mitten im Pleiser Hügelland und sind trotzdem schnell überall! Denn: Oberpleis zeichnet sich nicht nur durch seine landschaftlich schöne Lage, das angenehm ruhige Wohnambiente und die Nähe zum Siebengebirge aus, sondern auch durch die schnelle Anbindung an Bonn und den kurzen Weg zur Autobahn 3. Kein Wunder, dass Oberpleis stetig weiter wächst! Der eigentliche Ortsteil hat derzeit etwa 4.200 Einwohner und bietet eine gute Infrastruktur. Ärzte, Supermärkte, Kindergärten, Grundschule und Gesamtschule: Oberpleis vereint alles, was in einen infrastrukturell gut aufgestellten Ort gehört – und das sogar fußläufig! Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Kombination aus wachsender Einwohnerzahl, stabiler Nachfrage nach Mietwohnungen und der hervorragenden Anbindung an die Städte Bonn, Köln und Siegburg macht Oberpleis zu einem äußerst interessanten Standort für Investoren. Die hohe Lebensqualität in Verbindung mit einem breiten Angebot an Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sorgt für eine langfristig solide Vermietbarkeit. Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsmärkte (Bonn, Köln, Flughafen Köln/Bonn) bleibt die Region auch zukünftig ein gefragter Wohnstandort – was Wertstabilität und Mietsteigerungspotenzial gewährleistet.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-07-16

Ausstellungsdatum

17.07.2025

Endenergiebedarf

234,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

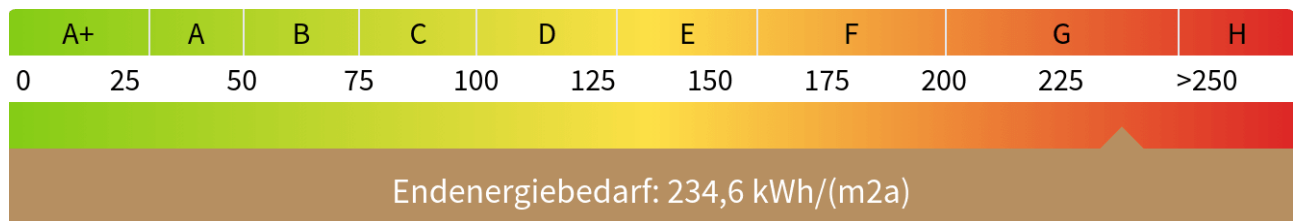
G

Baujahr

1962

Wesentlicher Energieträger

Gas





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Vogelperspektive



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 1



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 2



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



Beispielwohnung 3



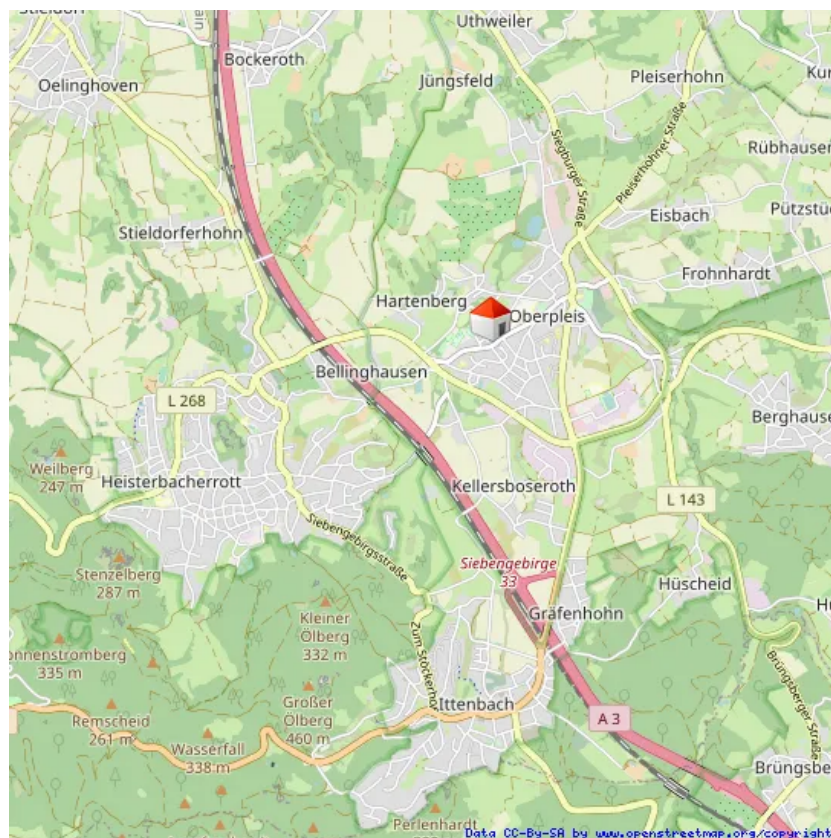
Beispielwohnung 3



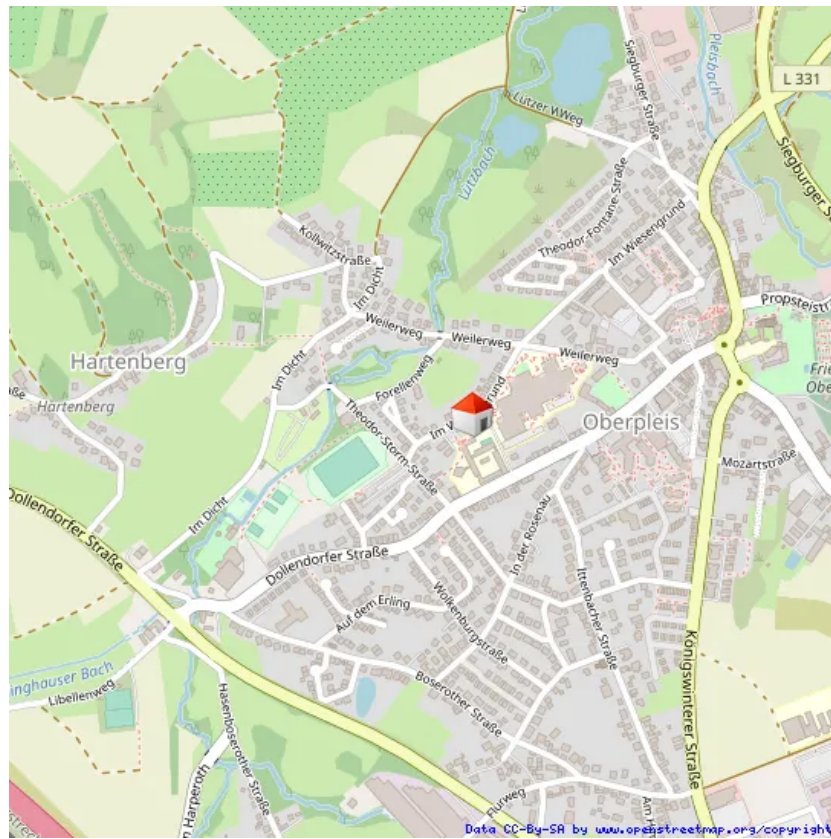
Beispielwohnung 4



Beispielwohnung 3



Lageplan makro



Lageplan mikro

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

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

