



Anlageimmobilie

**Zweifamilienhaus, teilrenoviert
zum Vermieten oder zur
Eigennutzung Windhagen A3
Abf. Bad Honnef**

**Objekt-Nr.:
63185-BW-237**

labels.forSale

in 53578 Windhagen





Details

Preise	Kaufpreis	237.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 160 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	field.approximately 540 m²
	vermietbare Fläche	field.approximately 160 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Zustand	modernisiert
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Diese massiv erstellte Immobilie mit Vollkeller, Garage und einer komplett renovierten Einheit, steht zur Zeit zur Vermietung leer. Da die Immobilie evtl. auch für einen Eigennutzer interessant ist, haben wir vorerst von einer



Vermietung abgesehen. Da in Windhagen und der Umgebung an der A3 sehr viel Industrie und somit Arbeitsplätze sind, ist die Nachfrage nach solchen 3-Zimmer-Mietwohnungen sehr hoch. Eine Vermietung für 7 - 8 Euro dürfte kein Problem darstellen. Für eine Garage werden normalerweise 50 EUR, für einen Stellplatz 25 EUR bezahlt. An der Immobilie wurden in den letzten Jahren einige Renovierungen durchgeführt. So wurde die Heizung erneuert (Gas), zwei Seiten trockengelegt, zwei Wände isoliert und die Haustüranlage erneuert, sowie die Glasbausteine durch Fenster erneuert. Die Obergeschosswohnung wurde komplett saniert und erhielt neue Böden und ein neues Badezimmer. Diese Wohnung verfügt über einen Balkon. Die Erdgeschosswohnung mit Terrasse wurde erst vor kurzem frei und müsste saniert werden. Es stehen für jede Wohnung Kellerräume zur Verfügung. Die Waschküche ist ebenfalls im UG. Das Grundstück ist pflegeleicht mit Wiesenfläche angelegt. Über die Jahre müsste die Dacheindeckung sicherlich erneuert werden. Für die Erdgeschosswohnung steht eine überlange Garage für 2 PKW zur Verfügung. Für die OG Wohnung 2 Stellplätze. Eine interessante Immobilie in gefragter Lage, ob zum Vermieten oder für zwei Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Nach Sanierung der EG-Wohnung wäre eine Jahreskaltmiete von um die 15 - 16.000 EUR erzielbar. Das würde eine Rendite von ca. 6% ergeben.

Ausstattung

Elektro im OG vor ca. 11 Jahren erneuert Heizung 2016 neu WW über Durchlauferhitzer bzw. in der Küche Untertischgerät Bodenbeläge Fliesen und Laminat vorwiegend - EG Whg. kein Belag Kabelanschluss im Haus Isolierverglaste Fenster Haustüranlage ca.2012 erneuert Isolierung der Westwand + Nordwand Trockenlegung mit neuer Drainage (zwei Seiten) Garagentor erneuert Fensteranlage Flur 2012 erneuert

Sonstiges

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



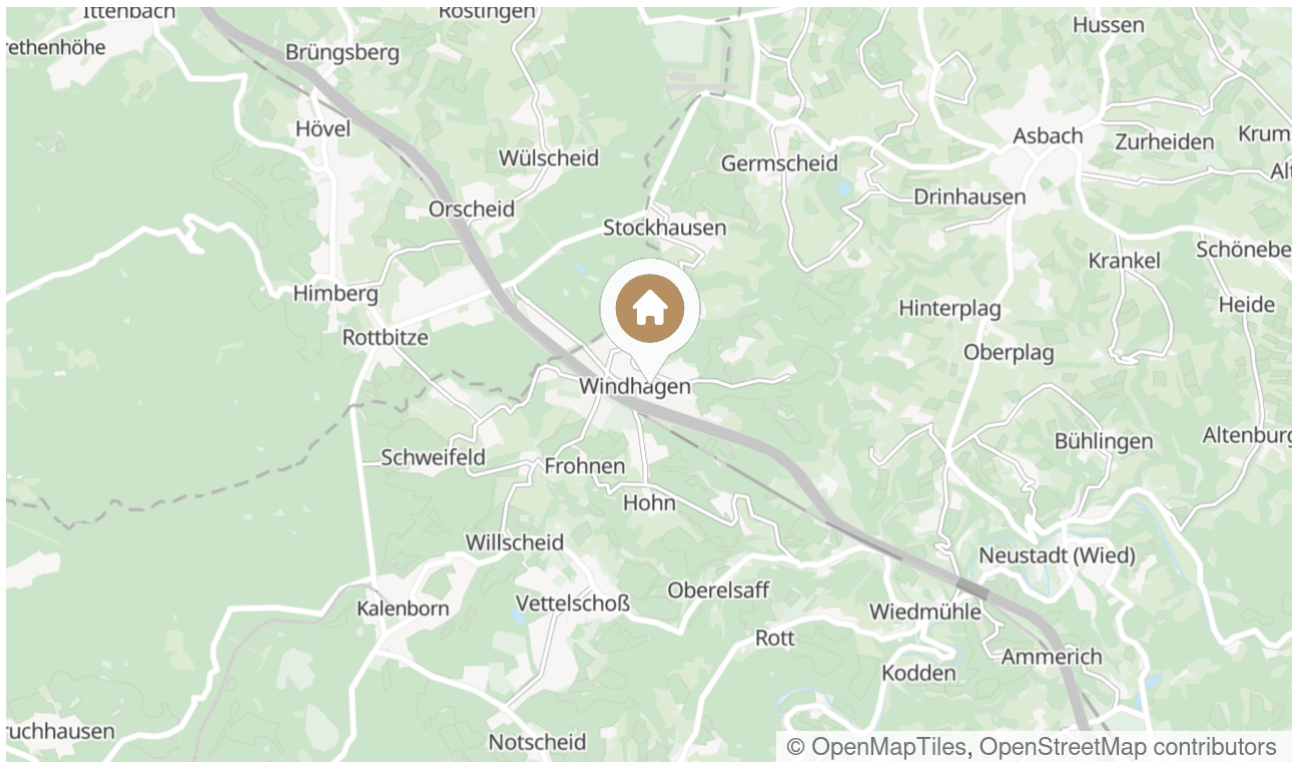
jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns – wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere 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. Geschäftsbedingungen Alle Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, Prüfung obliegt dem Käufer. Erschließungszustand sollte der Käufer beim zuständigen Amt erfragen. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Maklerprovision: Bei einem Kaufpreis über 100.000 EUR entsteht eine Maklergebühr in Höhe von 3,57 % des notariellen Kaufpreises als Käuferprovision, bei einem Kaufpreis unter 100.000 EUR 5,95 % jeweils inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei Vertragsabschluss.



Lage & Umgebung

53578 Windhagen

Das Anwesen befindet sich inmitten von Windhagen einem schönen und sehr begehrten Wohnort direkt an der Grenze zur NRW. In Windhagen finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: einen kleinen Supermarkt sowie eine Bank, Ärzte, Apotheke uvm. Besonders für Familien ist diese Gemeinde interessant, da direkt im Ort zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden sind und die Kosten hierfür in RLP, im Gegensatz zu NRW, sehr gering sind. Der A3 Anschluss Bad Honnef ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Durch diese hervorragende Anbindung an die A3 eignet sich die Immobilie ideal für Menschen, welche die Vorzüge des Landlebens mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten. Es bieten sich eine Vielzahl von Spazier- und Wanderwegen zur Naherholung bis weit in den Naturpark Westerwald und das Naturschutzgebiet Siebengebirge. Die vor Ort sowie in der nahen Umgebung ansässigen Firmen, welche aus wenigen größeren Betrieben sowie etlichen mittelständischen Betrieben bestehen, sorgen für eine florierende und expansive Gemeinde. Nennenswert ist sicherlich auch der der wunderschöne 18. Loch Golfplatz in nur 3 km Entfernung. Der Nachbarort Bad Honnef Aegidienberg verfügt über zahlreiche Geschäfte, div. Einkaufsmärkte Aldi, Lidl, DM, Edeka usw., Ärzte, Banken, Apotheken, Kirchen etc. Kindergärten und Grundschulen sind sowohl in Aegidienberg, als auch in Windhagen selbst eingerichtet. Eine Gesamtschule befindet sich in Asbach, Realschule und Gymnasium in Neustadt/Wied oder Bad Honnef, die dank guter Busanbindung schnell zu erreichen sind.



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

11.07.2029

Endenergiebedarf

172,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

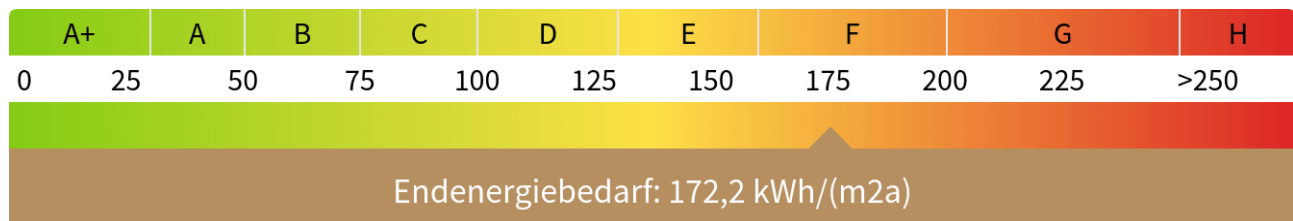
1969

Befeuerungsart

Gas

Energieausweis

2014





Frontansicht



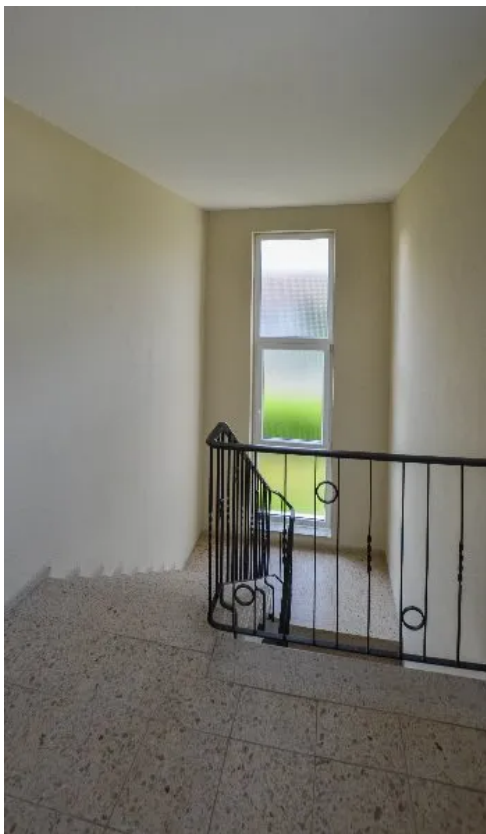
Seitenansicht



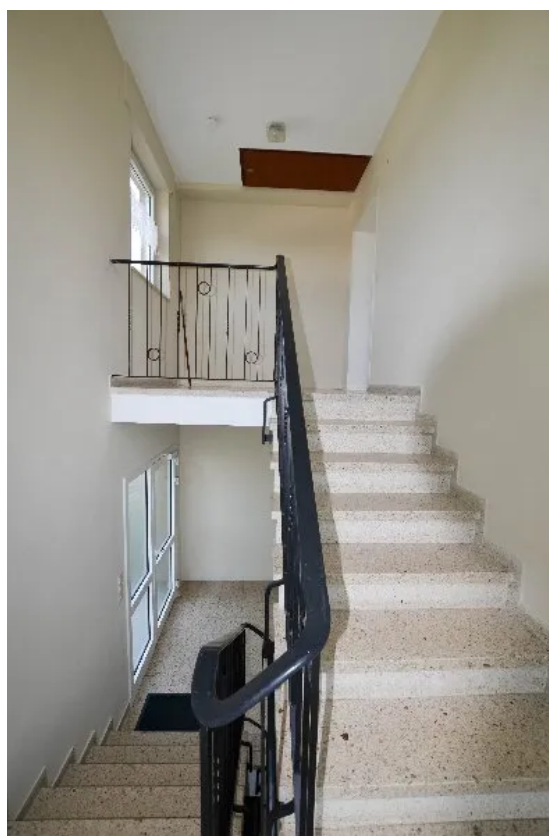
Seitenansicht



Frontansicht



Hausflur



Hausflur



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Bad OG



Bad OG



Bad EG

Kontakt

Telefon: 02683/948120

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Thomas Silbernagel

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

