



## Kapitalanlage! Gebäudekomplex mit 4 Mehrparteienhäusern und Nebengebäuden

Nassau, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche

1.134 m<sup>2</sup>



Zimmer

60



Grundstücksfläche

1.072 m<sup>2</sup>



Kaufpreis

2.600.000 €

### Objektdetails

#### Preise

Kaufpreis 2.600.000 €

Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.)

#### Ausstattung

Heizung Gas

Kabel/Sat TV Ja

#### Flächen

Wohnfläche 1.134 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 1.072 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 1134.45

Vermietbare Fläche 1134.45

Anzahl Zimmer 60.0

Wohneinheiten 23

### Zustand

Baujahr 1952

Zustand -

### Sonstiges

Objektnummer 128119NW

Objekt-ID FIO-10517041640

Anbieter-ID 132900

## Objektbeschreibung

Bei der vorbezeichneten Liegenschaft aus dem Jahre 1952 handelt es sich um vier vollvermietete Mehrfamilienhäusern mit Nebengebäuden und insgesamt 23 Wohneinheiten.

Die Nebengebäude bestehen einerseits aus einem separaten Wohnbereich mit eigenem Eingang und andererseits durch mehrere Garagen. Der eingeschossige Wohnbereich verbindet zwei Mehrfamilienhäuser, auf der Firstseite. Bei den Garagen handelt es sich im Detail um eine breite Einzelgarage und einer Großgarage, in der ca. 4 PKW's und mehrere Motorräder hintereinander Platz finden könnten. Diese Fläche ist für sich gestellt alleine ca. 115 m<sup>2</sup> groß und bietet sich auch ideal als Nutzung für eine Oldtimersammlung oder einen Gewerbetreibenden, mit etwas mehr Platzbedarf, an. Sie ist derzeit nicht vermietet und findet somit auch noch keine Berücksichtigung in der Netto-Mieteinnahme der Liegenschaft.

Insgesamt verfügt diese Immobilie über ca. 1.134 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem süd-westlich ausgerichteten, ca. 1.072 m<sup>2</sup> großen, Grundstück.

Die Besetzung könnte optional noch entwickelt werden, indem im Innenhof, durch nachträglich anzubauende Balkon-Ständerwerke, der Wohnraum erweitert werden könnte. Dadurch würde ein höherer Wohnwert und weitere, mehr vermietbare Fläche generiert werden. Die Wohnungen sind durchschnittlich ca. 53 m<sup>2</sup> groß, einige Wohnungen sind teilweise zusammengelegt bzw. um einen Raum erweitert worden. Die Wohnungen wurden sukzessive modernisiert und renoviert. Die Liegenschaft ist komplett saniert und es besteht keinerlei Renovierungsstau.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküchen in den Wohneinheiten
- Ausbaureserve
- Tageslichtbad

Die Mietverhältnisse bestehen seit mehreren Jahren und es herrscht keine bis geringe Fluktuation. Die Mietzahlungen sind, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, entwicklungsfähig. Bis auf 3 Wohnungen sind für alle anderen Wohnungen bereits Staffelmietverträge geschlossen worden. Eine entsprechende Mietaufstellung liegt vor und wird konkreten Interessenten gerne zur Verfügung gestellt.

Die gesamte Immobilie ist mit weißen Kunststofffenstern, mit 2-fach Isolierverglasung ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbäder. Das Treppenhaus und die Zwischendecken bestehen aus Stahlbeton, sodass einer späteren Teilung in Wohnungseigentum, nichts im Wege stünde. Eine Teilungserklärung selbst ist bislang aber noch nicht erfolgt und wird dem künftigen Erwerber überlassen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Gaszentralheizungen, die beide, zwei Häuser in Reihe, beheizen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, zugeordneten Kellerraum. Trockenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung, durch die Mieter, sind ebenfalls in jedem Haus vorhanden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer absolut ruhigen Lage, ohne Durchgangsverkehr.

Die Verkäuferpartei wünscht einen diskreten Vertrieb, deshalb verwenden wir ein Musterfoto als Exposé-Foto, die weiteren Fotos beziehen sich exemplarisch auf einige Wohnungen des Gebäudekomplexes. Die Ausstattungen der verbleibenden Wohnungen können jedoch variieren!

## sonstige Angaben

Aufgrund zu berücksichtigender Diskretion bzgl. der Mieter und des direkten Hausumfeldes, führen wir auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers, vor der ersten Besichtigung, ein gemeinsames Gespräch mit Ihnen. Wir stellen Ihnen die Immobilie umfänglich vor und prüfen Ihre Bonität.

Selbstverständlich besteht im Anschluss die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen. Zu diesem Zweck, besprechen wir dann gerne einen weiteren Termin vor Ort, in Absprache mit Mietern der Liegenschaft. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



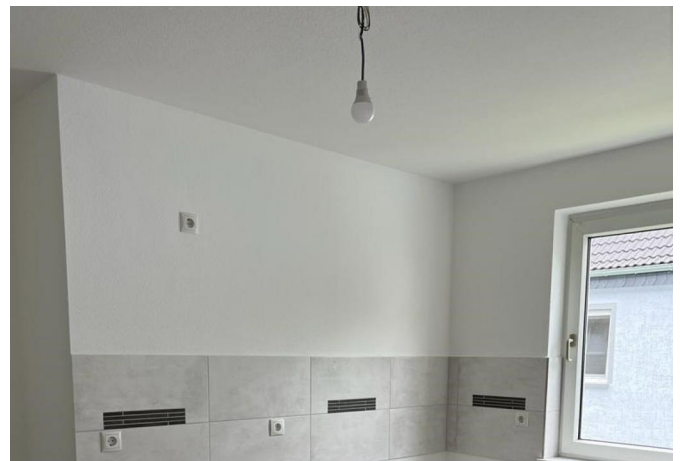
Musterbild



Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



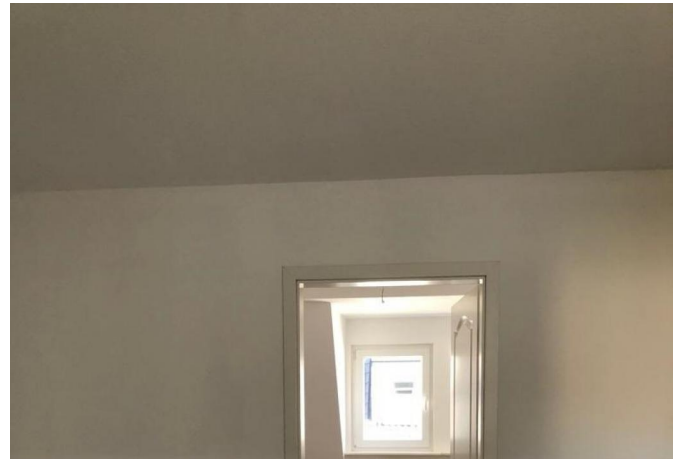
Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



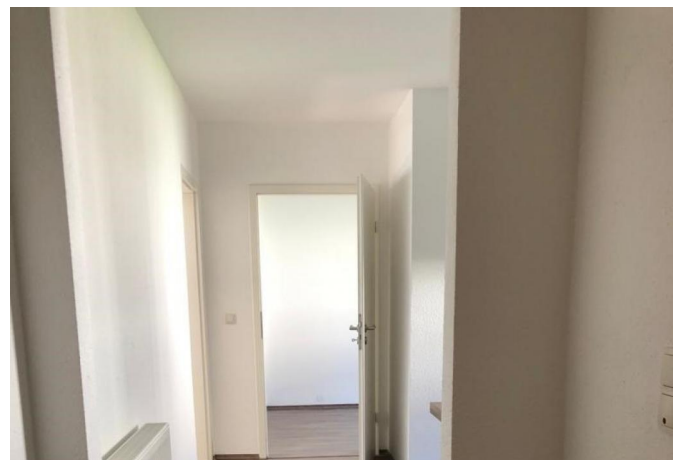
Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



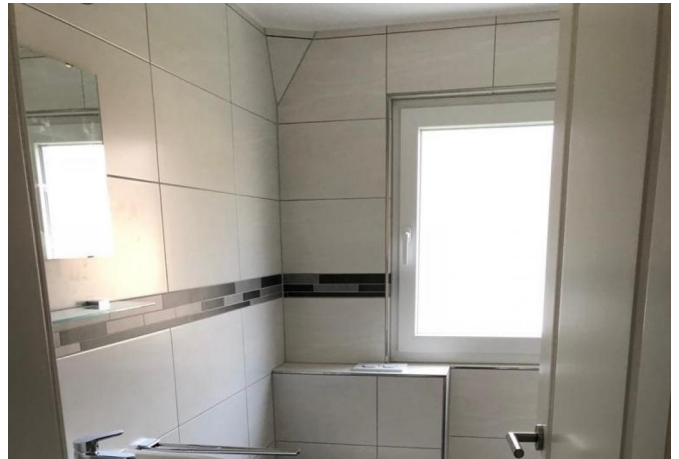
Impression Wohnungsstandards



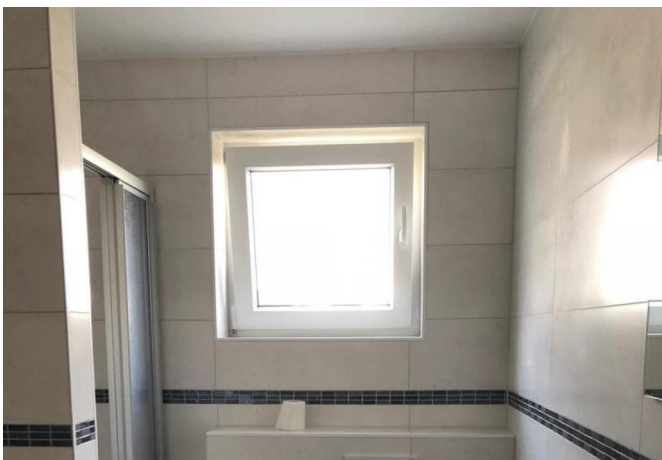
Impression Wohnungsstandards



Impression Wohnungsstandards



Impression Badausstattung



Impression Badausstattung



Exemplarisch - 2. Haus EG links



Exemplarisch - 2. Haus EG rechts



Exemplarisch - 2. Haus DG links



Exemplarisch - 4. Haus EG links



Exemplarisch - 4. Haus OG links

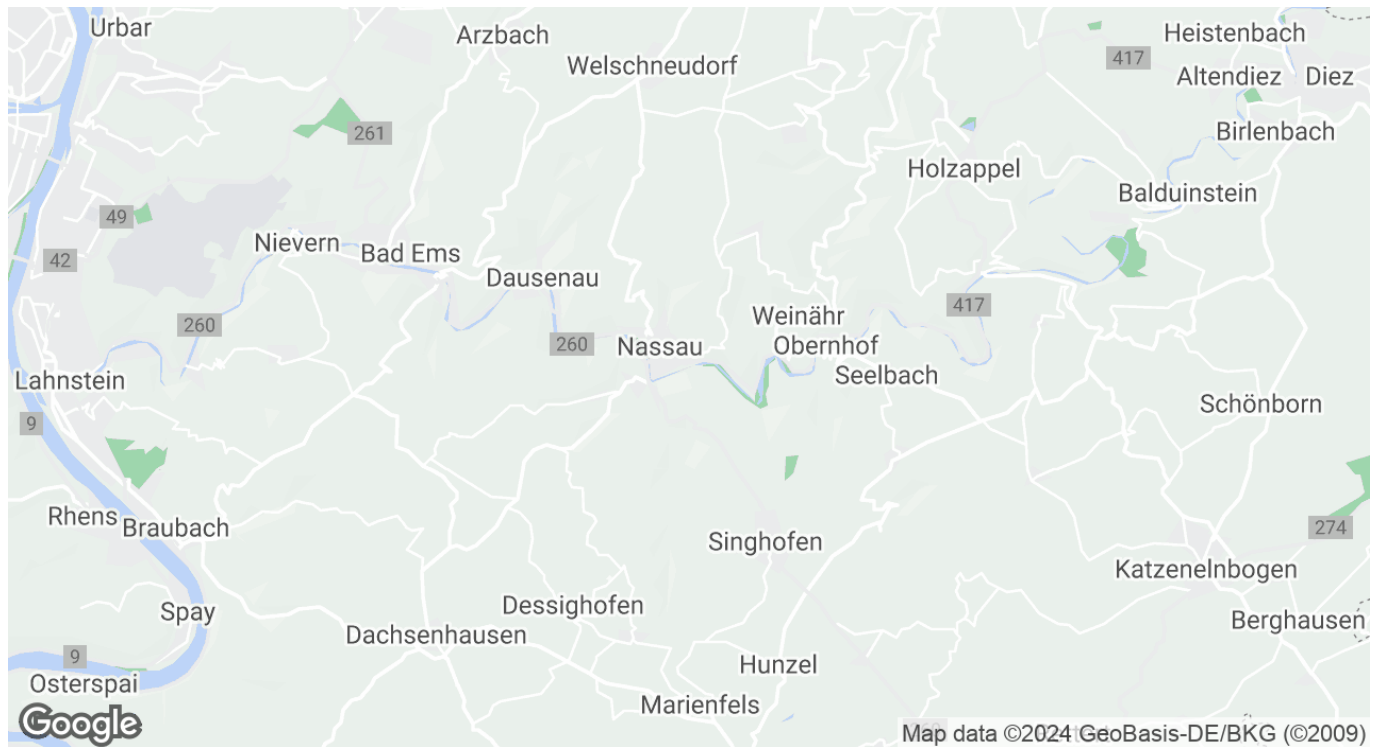


Exemplarisch - 4. Haus OG rechts

## Energiepass

Gültig bis	01.08.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Ausstellungsdatum	02.08.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Die Immobilie liegt im Lahntal zwischen den Städten Koblenz, Bad Ems und Limburg an der Lahn. Sie liegt an der deutsch-niederländischen Ferienstraße Oranier-Route. Die Bundesstraße 260, auch Bäderstraße genannt, verbindet die Städte Wiesbaden, Schlangenbad, Bad Schwalbach. Sie liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz und ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Die Region ist touristisch geprägt, umgeben von viel Natur. Diverse Wassersportarten sind hier möglich. Nahversorger liegen im unmittelbaren Umfeld. Ein Stadtzentrum befindet sich nur ca. 8 Gehminuten entfernt und bietet, über gängige Nahversorger hinaus, ein facettenreiches Angebot an Cafés und Restaurants, Ärzte, Apotheker sowie Einzelhändler. Hinsichtlich der Anbindung mit dem PKW ist die Bundesstraße 260 und die A3 gut erreichbar. Die Auffahrt auf die A3 in Limburg an der Lahn und die Stadt Koblenz sind jeweils, in ca. 30 Minuten erreicht.

Ihr Ansprechpartner  
**Stefan Egbers**

Telefon: 0208 30170-0  
E-Mail: [muelheim@immo.lbs-nw.de](mailto:muelheim@immo.lbs-nw.de)

