

Wohnhaus mit 5 Mieteinheiten in direkter Rheinnähe von Königswinter



282 MFH Königswinter

Lage: 53639 Königswinter

Objektart:	Mehrfamilienhaus	Wohnfläche:	ca. 356 m ²
Bauweise:	Massivbau	Nutzfläche:	ca. 122 m ²
Baujahr:	1970	Wohnräume:	5
Geschosse:	EG/1.OG/2.OG/DG	Schlafzimmer:	7
Grundstück:	ca. 761 m ²	Badezimmer:	5
Mieteinheiten:	5	Separate WC's:	3
Vermietet:	3	Garagen/Pkw-Stellplätze:	2 / 4
Garten:	✓	Baujahr Ölheizung:	1998

Kaufpreis 899.000,00 Euro

zzgl. 3,57 % Käuferprovision



Herzlich Willkommen, ...



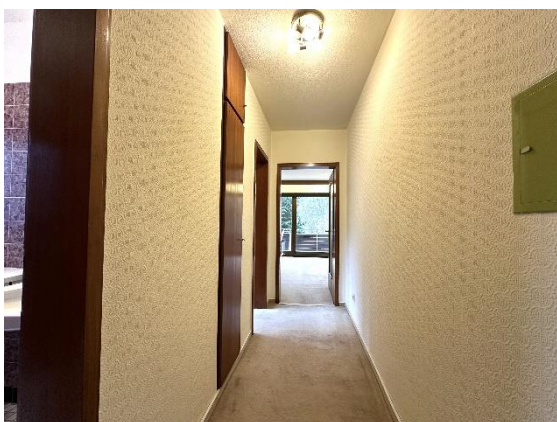
... im neuen Zuhause



Der Eingangsbereich, linke Türe ...



... das 1-Zimmer Appartement



Hereinspaziert



Der Flurbereich



Das Duschbad ...



... mit WC, HWB und Fenster



Die helle Küche ...



... klein, aber fein



Der große Wohnschlafraum ...



... mit direktem Zugang ...



... auf den Balkon um die ...



... Sonnenstunden zu genießen



Die 3-Zimmer EG-Wohnung



Großer Dielenbereich ...



... Die Küche mit Fenster zum Garten ...



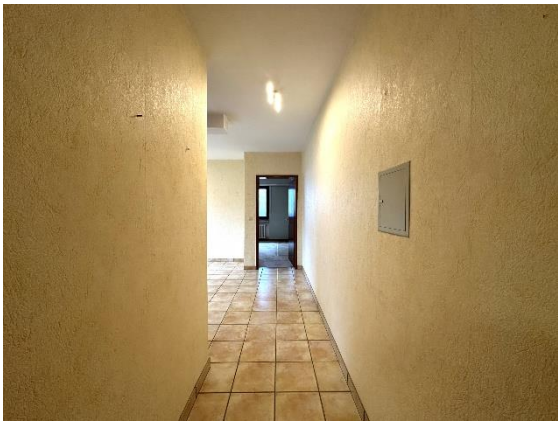
... mit viel Platz!



Gäste-WC ...



... mit HWB



Flurbereich, hin zu dem ...



... offenen Bürobereich mit Wandschrank



Das Schlafzimmer ...



... hell und geräumig



Das Wannenbad mit WC, HWB, Fenster ...



... und Waschmaschinenanschluss



Der helle und großzügige ...



... Wohn-Essbereich mit Echtholzparkett



Der Wohnraum glänzt durch sein ...



... raffiniertes Raumkonzept ...



... und den Zugang auf den ...



... Balkon, mit Tor zum Garten



Im EG befinden sich die ...



... Kellerräume der Mieter



Mieterkeller Appartement EG



Mieterkeller Wohnung EG



Treppenhaus ins Obergeschoss mit ...



... zwei ähnlichen Wohnungen



Die Wohnung OG rechts: ...



... der Eingangsbereich



Die helle Küche mit Fenster, ...



... klein, aber fein



Der große helle Wohnraum ...



... mit Zugang zum Balkon



Platz für das Esszimmer ...



... und den großen Wohnbereich



Das Gäste-WC



Flur zu den Räumen ...



... Gästezimmer oder Büro ...



... oder Kinderzimmer



Das Wannensbad mit Fenster, WC, ...



... HWB und Waschmaschinenanschluss



Das Elternschlafzimmer ...



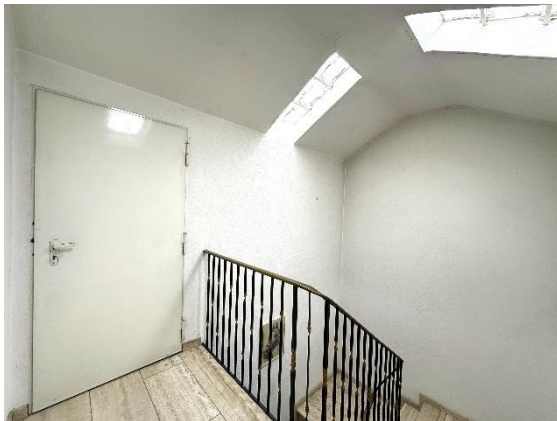
... ca. 16 m² groß



Treppe rauf in das DG ...



... zu der 2-Zimmer-Wohnung ...



... und Zugang zum Stauraum ...



... im Dachgeschoss



Ansicht auf das Haus und ...



... die beiden Garagen



Frontansicht des Hauses ...



... und die 4-PKW-Stellflächen



Grünflächen ums Haus herum...



... mit gemütlichen Sitzgelegenheiten



Hausansicht

Claudia Owczarczak, MBA
Sachverständige für Immobilien-Wertermittlung



Mobil: 01 60-8 00 03 70
Fon: 0 22 44-9 02 01 88
Fax: 0 22 44-9 02 01 89

E-Mail: info@immobilienwohnbar.de
www.immobilienwohnbar.de
Wolkenburgstraße 2 . 53639 Königswinter

Neugierig geworden?

Königswinter ist eine lebendige und idyllisch gelegene Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Eingebettet zwischen dem ältesten deutschen Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ und dem Rhein besticht sie durch landschaftliche Schönheit und einen historischen Altstadt kern. Ihr neues Zuhause befindet sich in Königswinter unterhalb des Petersberg und dem Schloss Drachenburg.

Königswinter verfügt neben vielfältigen Einkaufs- und Kultureinrichtungen auch über zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Des Weiteren finden Sie hier alle Dinge des täglichen Bedarfs. Nah erreichbar ist auch das Bad Honnefer Krankenhaus sowie Supermärkte und sonstige Einkaufsmöglichkeiten in Ober- und Niederdollendorf.

Die Stadt Bonn ist in 10 Minuten erreichbar, Köln in etwa 20 Minuten! Den Konrad-Adenauer-Flughafen erreichen Sie bequem in 25 Minuten. Hier sind Sie bestens an das ÖPNV-Netz angebunden; die Linie 66 fährt im 15-Minuten-Takt in Richtung Bonn und Bad Honnef. Hier gibt es zudem jeweils einen Bahnhof, wo Regionalbahnen im Halbstunden-Takt in Richtung Köln und Koblenz fahren. Die Autobahn A59 (Flughafenautobahn) ist mit ihrer Verlängerung, der B42, in einer Minute erreichbar. Autofahren setzen in der Altstadt und in Niederdollendorf auf die andere Rheinseite über.

Objektbeschreibung: Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das die wertige Substanz des Bestands mit einem zeitgemäßen Wohnstandard verbindet. Die überschaubare Objektgröße, funktionale Grundrisse sowie die nachhaltige Vermietbarkeit machen das Haus besonders interessant für Kapitalanleger, Bestandhalter und strategisch denkende Investoren, die Wert auf Sicherheit und langfristige Perspektiven legen.

Schauen wir uns Ihre neue Kapitalanlage doch einmal genauer an: Sie betreten das im Jahre 1970 in Massivbauweise erbaute Mehrfamilienhaus und befinden sich im Erdgeschoss.

Auf dieser Ebene wurden zwei Mieteinheiten errichtet. Das 1-Zimmer-Appartament mit Küche, Diele, Bad und Balkon, ca. 35 m² groß. Sowie einer geräumigen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,5 m² Wohnfläche mit Küche, Diele, Gäste-WC, Wannenbad und Balkon.

Im Erdgeschoss befinden sich der Heizungskeller, sowie 4 Kellerräume für die Mieter des EG's und des OG's.

Die Immobilie ist nicht unterkellert. Der Öltank befindet sich unterirdisch vor der Immobilie.

Das helle Treppenhaus führt über eine breite Steintreppe in das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Das Treppenhaus wird durch zwei Dachflächenfenster mit Tageslicht versorgt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Mieteinheiten ähnlicher Größe und Ausstattung. Beide Wohnungen verfügen über 3 Zimmer mit Diele, Küche, Wannenbad, Gäste-WC und Balkon.

Die OG-Wohnung links verfügt über ca. 97 m² Wohnfläche, die OG-Wohnung rechts über ca. 92 m² Wohnfläche.

Im Dachgeschoss befinden sich eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 37 m² und einer schönen Dachterrasse mit ca. 7 m². Im Dachgeschoss befindet sich weiterhin reichlich Stauraum für die Mieter.

Die Wohneinheiten wurden entsprechend dem Bedarf bei Mieterwechsel teilweise renoviert.

Die Immobilie ist in allen Etagen mit doppelverglasten Holzfenstern in braun und fast alle mit Außenrollos ausgestattet.

Als Bodenbelag wurde in den großen Wohnungen Echtholzparkett in den Wohn- und Essbereichen verlegt. Die Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgestattet, Küchen, Bäder und Dielenbereiche sind mit pflegeleichten Bodenfliesen belegt.

Die 4 Balkone sind mit Bodenfliesen versehen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahre 1998. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Ölheizung. Der Öltank befindet sich unterirdisch vor dem Haus.

Den Mietern stehen 2 Garagen und 4 Pkw-Stellflächen zur Verfügung.

Drei der fünf Wohn-Einheiten sind vermietet und verzeichnen eine solide Mieteinnahme. Bei Vollvermietung aller fünf Wohneinheiten könnte die jährliche Kaltmiete aktuell bei ca. 40.500,00 Euro liegen. Die Kaltmieten wurden in den letzten drei Jahren nicht angehoben, daher könnte eine marktgerechte Anpassung erfolgen und die jährliche Kaltmiete steigern.

Die beiden Wohnung im OG, sowie die 2-Zimmer-Wohnung im DG sind vermietet.

Die Mieter im OG links sowie im DG legen Wert darauf, dass keine Innenaufnahmen ihrer angemieteten Räume veröffentlicht werden. Wir freuen uns daher, Ihnen die Wohnungen im Rahmen einer Innenbesichtigung vorstellen zu können.

Energiekennwerte:

Energieausweistyp: verbrauchsbasiert

Gültig vom 20.04.2022 bis 20.04.2032

Wesentliche Energieträger: Öl

Baujahr Anlagentechnik: 1998

Baujahr Gebäude: 1970

Endenergiebedarf: 213,80 kWh/(m² a)

Energiekennwert: G

Gut zu wissen:

- Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 761 m² Grundstück
- Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise 1970 errichtet worden.
- Kein Raum ohne Fenster! Doppelverglaste Holzfenster sorgen für viel Tageslicht.
- Drei Wohneinheiten mit je drei Zimmern, Küche, Diele, Badezimmer sowie Gäste-WC und Balkon. Ein Appartement mit Küche, Duschbad, Diele und Balkon im EG und einer 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Küchenbereich, Duschbad, Flur und Dachterrasse.
- Die Wohnfläche der Immobilie beträgt insgesamt ca. 356 m²; hinzu kommt die Nutzfläche im EG und dem Dachgeschoss von zusammen ca. 122 m².
- Die Ölzentralheizung ist aus dem Jahr 1998. Warmwasser ebenfalls über die Ölheizung.
- Im EG rechts befinden sich aktuell 4 Kellerräume für die Mieteinheiten. Der Heizungskeller ist ebenfalls im EG. Die Immobilie ist nicht unterkellert.
- Die Immobilie kann hervorragend als Kapitalanlage genutzt werden mit einer bei Vollvermietung zu erzielenden Jahresnettokaltmiete von ca. 40.500€.
- Zwei der drei Mietverträge bestehen seit mehreren Jahren. Der Mietpreis wurde in den letzten drei Jahren nicht erhöht und können auf einen marktgerechten Wert angepasst werden.
2 Mieteinheiten können sofort von Ihnen neu vermietet werden. Bei Kauf werden die bestehenden Mietverträge übernommen. Die Mieter wollen die Immobilie weiterhin bewohnen.
- 2 Garagen und 4 Pkw-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.



Erdgeschoss





Obergeschoss





Dachgeschoss

