5,55%: Vermietetes Mehrfamilienhaus mit 7 Wohn- und einer Gewerbeeinheit zum Kauf in Bingen-Stadt



55411 Bingen am Rhein

Details

ImmoNr	414
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	1.249.000,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	5.775,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	6.622,00 €

Außen-Provision	5,95% vom Kaufpreis inkl. MwSt..
Wohnfläche	ca. 512 m²
Grundstücksgröße	ca. 274 m²
Vermietbare Fläche	ca. 733 m²
Anzahl Wohneinheiten	7
Gewerbefläche	ca. 221 m²
Baujahr	1958
Zustand	Saniert

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Energieausweis	ohne Energieausweis	Stellplätze	1 Garage
Befeuerung	Gas	Terrasse	Ja
Heizungsart	Zentralheizung	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Etagenzahl	4	Vermietet	Ja

Beschreibung

Dieses, im Jahr 1958 errichtete Wohn- und Geschäftshaus ist ein Paradebeispiel für eine nachhaltige Bestandsimmobilie.
Auf einem 274 m^2 großen Grundstück vereint das Objekt urbanes Leben mit wirtschaftlicher Sicherheit.

Das Gebäude besteht aus insgesamt 7 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die klugen Investitionen der letzten Jahre machen diese Immobilie zu einem „Sorglos-Paket“ für Kapitalanleger, die keine Lust auf sofortige Großbaustellen haben.

Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen liegen zwischen 54 und 132 m^2.
Die Große Wohnung im Dachgeschoss sollte bei Auszug der aktuellen Mieter analog zu den beiden Geschossen darunter in zwei WE’s geteilt werden, um das Renditepotenzial zu erhöhen.

Sanierungsstand & Technik – Hier wurde bereits vorgearbeitet

Während viele Bestandsobjekte mit Sanierungsstau kämpfen, punktet dieses Wohn- und Geschäftshaus mit einer bereits modernisierten Substanz:

Die Heizungsanlage wurde erst im Jahr 2016 erneuert.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch elektrische Durchlauferhitzer.

In den letzten Jahren wurden bereits 4 der 7 Wohneinheiten kernsaniert.
Hier sind bereits neue Boden- und Wandbeläge und moderne Bäder verbaut.
Alle Strom, Wasser-, Abwasser und Heizungsleitungen sind in dem Zuge im gesamten Haus und dem Keller ebenfalls erneuert worden.

Sie übernehmen somit einen Großteil an modernisiertem Wohnraum, der den heutigen Ansprüchen an Ästhetik und Funktionalität voll entspricht.

Lage: Bingen – Wo der Rhein auf Rendite trifft

Die Lage in der Schmittstraße ist ein Garant für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und der Einzelhandel liegen direkt vor der Tür.

Anbindung: Der Bahnhof Bingen-Stadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – ideal für Pendler nach Mainz, Wiesbaden oder Frankfurt.

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Freizeit & Kultur: Die unmittelbare Nähe zur Rheinpromenade und zum Kulturufer macht die Adresse für Mieter extrem attrakti

Ausstattung

Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohn- und einer Gewerbeeinheit zum Kauf in Bingen mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Kaltmieteinnahme gesamt p.A.: 69.305,76€
- Grundstücksgröße: 274 m^2
- Gewerbefläche Ladengeschäft EG: 221,20 m^2
- Wohnfläche insgesamt 511 m^2
- Baugenehmigung für 4 weitere Wohneinheiten
- Gas Zentralheizung aus 2016
- Alle Heizungsleitungen und die Elektrik sind bereits erneuert
- Doppelverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen aus 2020
- Garage
- Keller mit Holzverschlag für jede Wohneinheit
- 4 von 7 Wohnungen bereits kernsaniert

Lage

Bingen befindet sich unmittelbar südöstlich des Rheinknies am Binger Wald, der sich westlich der Stadt erhebt. Nördlich ragt auf der anderen Rheinseite das Rheingaugebirge auf mit dem vorgelagerten Niederwald bei Rüdesheim als dem südwestlichen Eckpfeiler des Taunus. In Bingen endet der Oberrhein mit dem Zufluss der Nahe. Hier beginnt mit dem Stadtteil Bingerbrück der Mittelrhein.

Das UNESCO-Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal schließt die gesamte Stadt Bingen mit ein, obwohl der Hauptteil in Rheinhessen liegt. Der Rochusberg wird nahezu vollständig vom Stadtgebiet umschlossen.

Bingen liegt in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen 60 und 61, die durch die Bundesstraße 9 angeschlossen werden.
In Bingen fahren Stadtbusse auf sieben Linien. Außerdem gibt es vier besondere Schulbuslinien und eine Anruflinie.

Im Stadtgebiet von Bingen am Rhein liegen mehrere Bahnhöfe und Haltepunkte.
Die Station Bingen (Rhein) Hauptbahnhof liegt im Stadtteil Bingerbrück. An diesem Bahnhof endet die Strecke der Nahetalbahn; die linke Rheinstrecke führt durch den Bahnhof hindurch. Alle Züge des Nahverkehrs auf diesen beiden Strecken halten im Hauptbahnhof, außerdem ist der Hauptbahnhof auch Haltepunkte einzelner IC- und EC-Züge.

Der Bahnhof Bingen-Stadt liegt weiter östlich, direkt gegenüber dem historischen Hafenkran. Dieser Bahnhof ist nur für den Nahverkehr von Bedeutung, er hat jedoch einen besseren Anschluss an den öffentlichen Busverkehr der Stadt.

Folgende Bildungsmöglichkeiten gibt es in Bingen:

Fachhochschule Bingen
Stefan-George-Gymnasium
Hildegardisschule, Katholische Privatschule des Bistums Mainz
Rochus-Realschule plus
Realschule plus am Scharlachberg
Berufsbildende Schule Bingen
Förderschule Rhein-Nahe
Stadtbibliothek Bingen
Volkshochschule
Musikschule

Sonstige Angaben

Als Ihr Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häusern im Raum Ingelheim, Mainz, Bingen, Wiesbaden und Umgebung.

Haben Sie schon einmal über einen Verkauf nachgedacht?
Wir bieten Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an!

Besuchen Sie jetzt unsere Homepage und lassen Sie Ihre Immobilie direkt und unverbindlich bewerten:

https://www.hochdrei-immobilien.de/leistungen/immobilienbewertung.html

Oder melden Sie sich telefonisch unter 06721 - 984 22 88.
Alternativ besuchen Sie uns auch persönlich in unserem Ladengeschäft in der Bahnhofstraße 22 in Ingelheim.
Wir freuen uns auf Sie!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Hauseingang Wohnungen



Wohnung Anbau 1



Küche WE 1



Bad WE 1



Wohnenen WE 1



Wohnen Bild 2 WE 1

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Schlafen WE 1



Treppenhaus



Treppenhaus Bild 2



Flur WE 2



Wohnen WE2



Schlafen WE2

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Bad WE2



Küche / Essen WE2



Küche / Essen Bild 2 WE2



Flur WE3



Schlafen WE3



Küche WE3

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Bad WE3



Wohnen WE3



Flur WE4 Anbau



Küche WE4 Anbau



Wohnen WE4 Anbau



Schlafen WE4 Anbau

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Flur WE5



Schlafen WE5



Küche WE5



Küche WE5 Bild 2



Schmittstrae-42-03102026_104956



Bad WE5

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Wohnen WE5



Schlafen 2 WE5



Flur WE6



Bad WE6



Schlafen WE6



Wohnen WE6

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Küche WE6



Flur WE7



Küche / Essen WE7



Bad WE7



Wohnen WE7



Wohnen WE7 Bild 2

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Flur WE7 Bild 2



Schlafen 1 WE7



Schlafen 2 WE7



Schlafen 3 WE7





Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

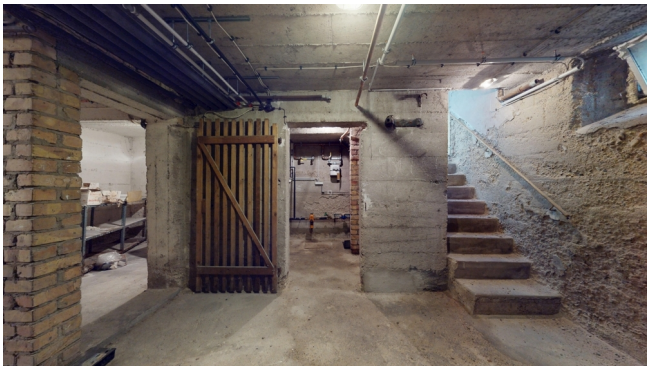




Keller



Keller Bild 2



Keller Bild 3



Ladengeschäft EG



Ladengeschäft EG Bild 2

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



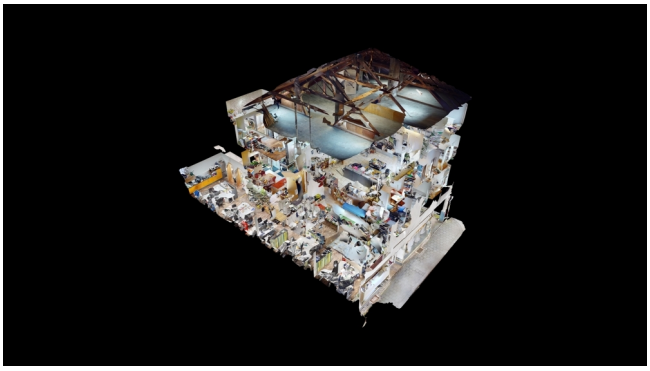
Ladengeschäft EG Bild 3



Küche Ladengeschäft



Ladengeschäft EG Bild 4



Schmittstrae-42-Dollhouse-View

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de