Alzey – Alzey Stadt

Kapitalanlage mit solidem Mietverhältnis und Entwicklungspotenzial!

Objektnummer: 25145268

KAUFPREIS: 119.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 73 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25145268
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.07.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	118.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

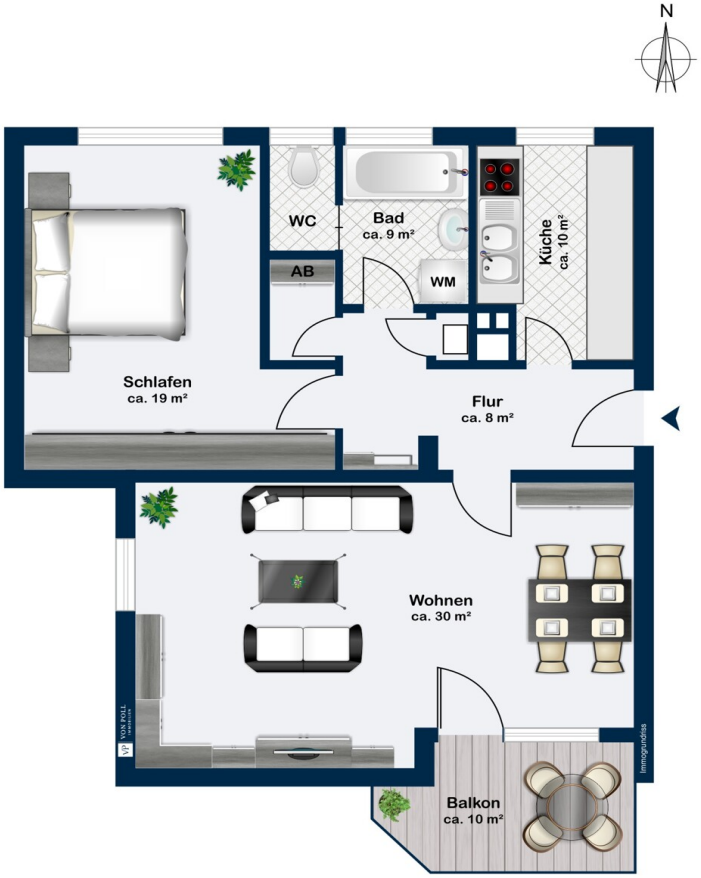
Die Immobilie

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ein erster Eindruck

Diese seit 2006 an zuverlässige Mieter vermietete Erdgeschosswohnung bietet Kapitalanlegern eine langfristig gesicherte Einnahmequelle mit attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung liegt in einem im Jahr 1983 errichteten Mehrfamilienhaus, mit 16 Wohneinheiten, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 73 m², einen südlich ausgerichteten Balkon, einen Garagenstellplatz und einen Kellerabstellraum. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 5.640 € und sorgt für stabile Erträge. Eine Erhöhung wäre wieder ab dem Jahr 2027 möglich. Die Wohnung befindet sich leider in einem ungepflegten und sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Chance, durch künftige Modernisierungen den Mietwert und die Gesamtrendite nachhaltig zu steigern.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 200 €, zudem wird seit dem 01.01.2025 eine zweckgebundene Rücklage in Höhe von 59,09 € für die geplante Zentralheizung erhoben. Damit ist eine vorausschauende Instandhaltungsstrategie bereits berücksichtigt. Insgesamt eignet sich dieses Investment ideal für Anleger, die eine solide Immobilie mit Wertsteigerungsperspektive suchen.

Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 118 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1983

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss / Hochparterre
- Gasetagenheizung von 2020
- separater Kellerabstellraum
- separater Abstellraum in der Wohnung
- südlich ausgerichteter Balkon
- monatliches Hausgeld von 200 € plus 59,09 € zweckgebundene Rücklage
- derzeitige Nettomiete 5.640 € per Anno
- Garagenstellplatz
- zentrale Verkehrsanbindung

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Alles zum Standort

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkauf, beste Versorgung im ärztlichen Bereich und alle Schulformen.

Der Stadtkern ist historisch gut erhalten. Sie finden hier Bäckereien und Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Restaurants, Buchläden, Vinotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte.

Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist direkt an die Autobahnen A 63 und A 61 angebunden. Als Teil der Wirtschaftsmetropole Rhein-Main ist Alzey neben einem überaus angenehmen Wohnort auch ein beliebter Unternehmensstandort.

Die Stadt verfügt über eine große Anzahl moderner Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten, diverse Grundschulen, Realschulen, 3 Gymnasien und das rheinland-pfälzische Kunstgymnasium mit angegliedertem Internat.

Darüber hinaus befinden sich hier die Verwaltungen der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Kreises, und das DRK-Krankenhaus. Viele Freizeit- und Kulturangebote, wie z.B. das Wartbergbad oder das Museum, machen Alzey weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25145268 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com