

Hünstetten / Strinz-Trinitatis

Kapitalanlage: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit solider Rendite in gewachsener Wohnlage

????????? ??????????: 25192040



www.von-poll.com

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 262 m² • ??????: 16 • ?????? ????: 747 m²

???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ??? ??????

???????? ??????????	25192040	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 262 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	16		MwSt.) des
????????????? ???	7		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	3	?????????	????????
????? ?????????????	1976	????????????????	ca. 64 m²
?????? ?????????????	2 x ?????????????	??????	
	?????? ?????????????,	????????	??????, ??????????
	2 x ???????		

???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	140.42 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.02.2034	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

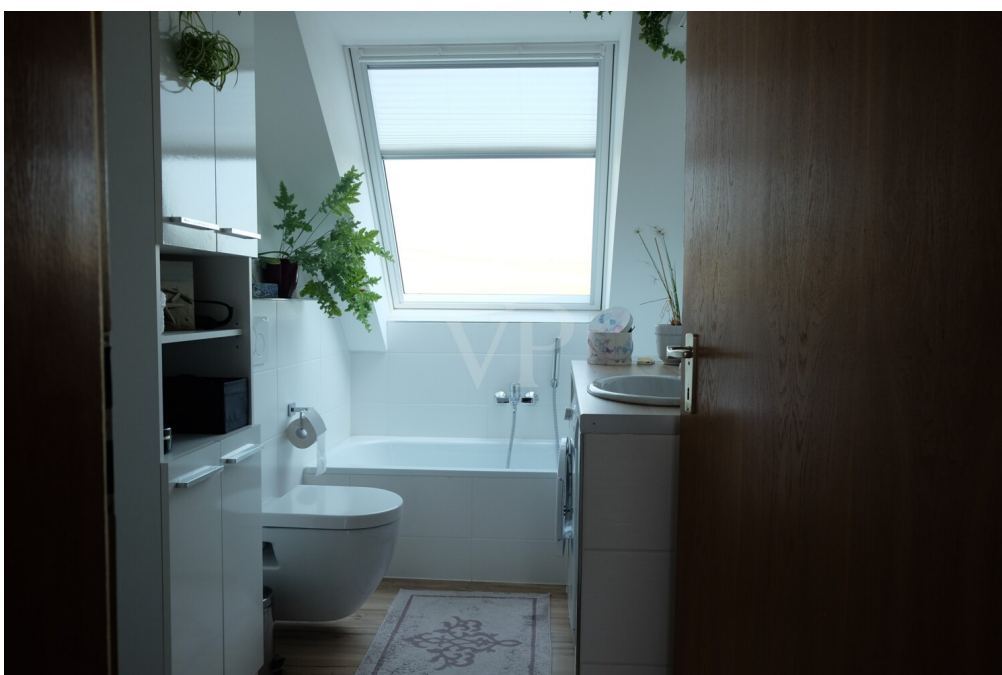
???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ????????



???????? ??: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ???????



???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ????????



???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ????????



???????? ?????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ???????



???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ????????



???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ?????????



???????? ??: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ???????



???????? ?????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ???????



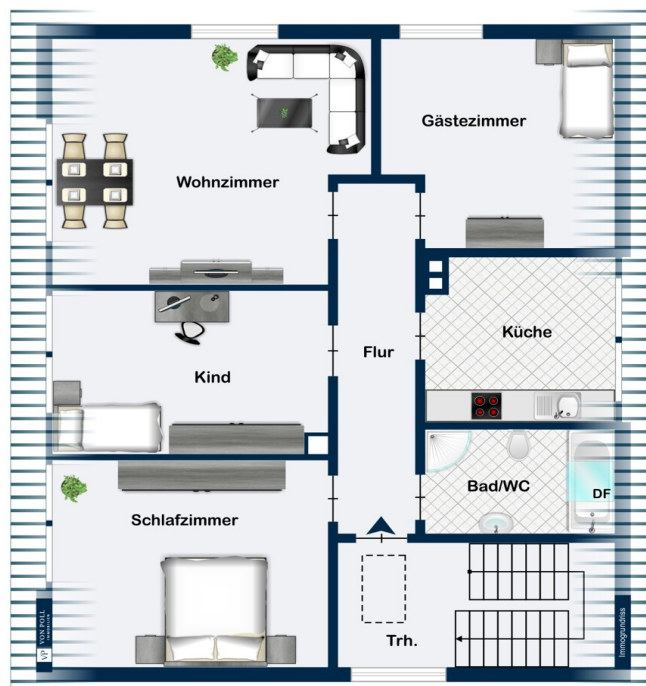
???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

?? ?????????



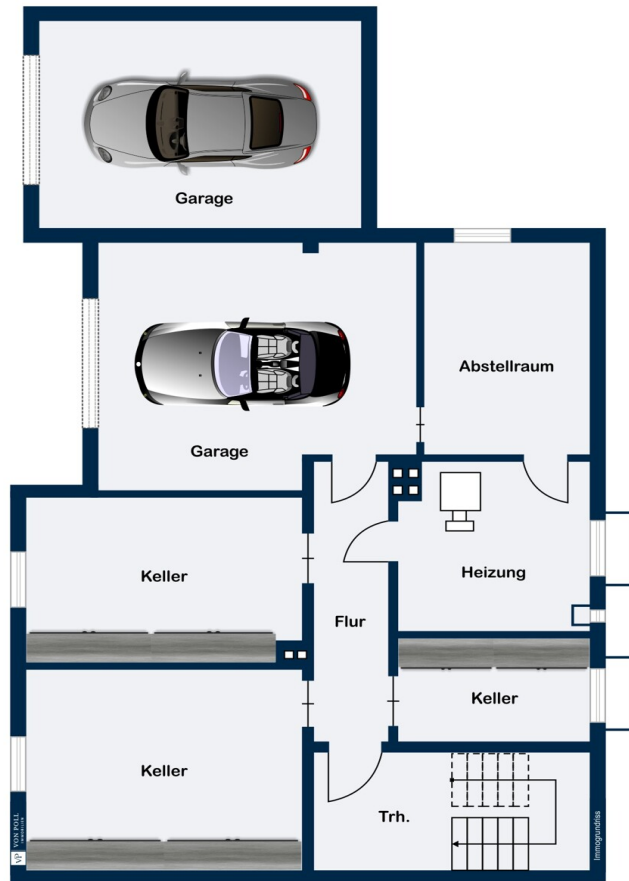
???????? ??: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 auf einem ca. 747 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in naturnaher Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung. Das Angebot richtet sich vorrangig an Kapitalanleger, da alle drei Wohneinheiten unbefristet vermietet sind.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 262 m², verteilt auf drei großzügig geschnittene Wohneinheiten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung und spricht langfristige Mietverhältnisse an. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Wohnungsaufteilung im Überblick:

- Dachgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gartennutzung, ca. 88 m² Wohnfläche. Die Wohnung wurde 2016 umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem das Badezimmer inklusive Leitungen, der Einbau eines Panorama-Dachfensters, Designböden in Bad und Küche sowie der Fliesenspiegel in der Küche.
- Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia, ca. 87 m² Wohnfläche. Die Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem das Badezimmer inklusive Leitungen erneuert, Designbodenbeläge in der Küche verlegt, der Fliesenspiegel ersetzt, sowie neue Türen mit Zargen eingebaut.
- Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia, ca. 87 m² Wohnfläche. Notwendige Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt.
- Kellergeschoss: Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum. Ein Haustechnikraum ist ebenfalls vorhanden.

Der Außenbereich ist gepflegt und steht allen Mietparteien zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung – z.B. für den Aufenthalt im Freien oder zum Wäschetrocknen. Eine der vorhandenen Garagen ist vermietet und generiert zusätzliche Mieteinnahmen. Die zweite Garage kann nach einem Eigentümerwechsel zusätzlich vermietet werden.

Technischer Zustand und Modernisierungen:

Das Gebäude befindet sich in einem soliden, instand gehaltenen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- 2023: Einbau einer neuen Viessmann-Gas-Brennwertheizung sowie neue Heizkörperventile mit hydraulischem Abgleich
- 2024: Umrüstung der Verbrauchserfassungsgeräte auf Funkablesung

Fazit:

Diese vollvermietete Immobilie bietet eine stabile Einnahmequelle und stellt eine attraktive Kapitalanlage dar. Die unbefristeten Mietverhältnisse, die solide Bausubstanz, sowie das funktionale Raumkonzept bilden eine zuverlässige Grundlage für eine langfristig orientierte Investition mit Entwicklungspotenzial.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ?????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

??? ??? ??? ??????????

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Strinz-Trinitatis der Gemeinde Hünstetten im Rheingau-Taunus-Kreis (Hessen). Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit naturnahem Charakter aus. Gleichzeitig besteht eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Die Straße ist verkehrsarm und bietet somit ein ruhiges Wohnumfeld, das insbesondere bei Familien und Naturliebhabern nachgefragt ist. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Feld- und Waldwege – ein attraktives Merkmal für Mieter mit aktivem Lebensstil.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bewerten:

- Die Bundesstraße B417 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet direkt mit Wiesbaden und Limburg.
- Die Anschlussstelle Idstein der Autobahn A3 (Frankfurt–Köln) liegt etwa 10–12 Minuten entfernt.
- Der Bahnhof in Idstein bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Frankfurt und ist ebenfalls in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Die Städte Idstein (ca. 10 Min.), Wiesbaden (ca. 25 Min.), Mainz (ca. 35 Min.) und Frankfurt (ca. 40 Min.) sind mit dem Pkw gut erreichbar.

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in den benachbarten Ortsteilen von Hünstetten gegeben. Hier befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie Kindergärten und Schulen – u.ä. in Görsroth, Wallrabenstein und Idstein. Ein organisierter Schulbusverkehr ist vorhanden.

Die Wohnlage ist für Kapitalanleger insbesondere deshalb interessant, weil sie ein ruhiges, gefragtes Wohnumfeld mit guter Pendleranbindung kombiniert. Die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren wie Frankfurt oder Wiesbaden macht das Objekt auch für langfristige Mietverhältnisse attraktiv.

??????? ?????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 140.42 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25192040 - 65510 Hünstetten / Strinz-Trinitatis

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com