

Bechenheim

# Nur für Kapitalanleger! Zwei vermietete Häuser im Paket!

VP azonosító: 26145280



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 149.999 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 367 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Áttekintés

VP azonosító	26145280
Hasznos lakótér	ca. 203,65 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1895

Vételár	149.999 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 26 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 203 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.04.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	229.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Az ingatlan



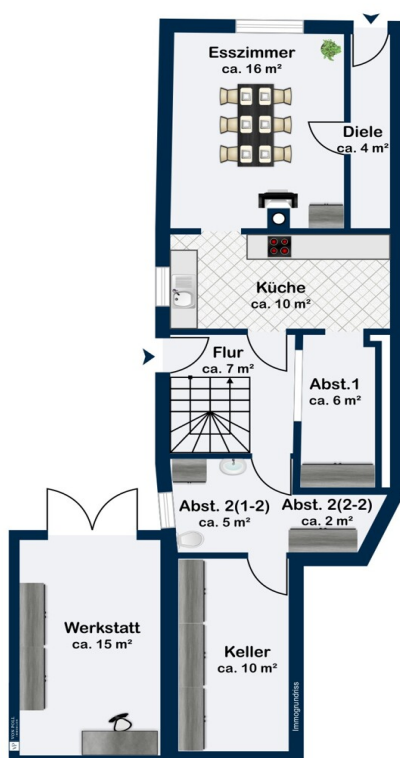
VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

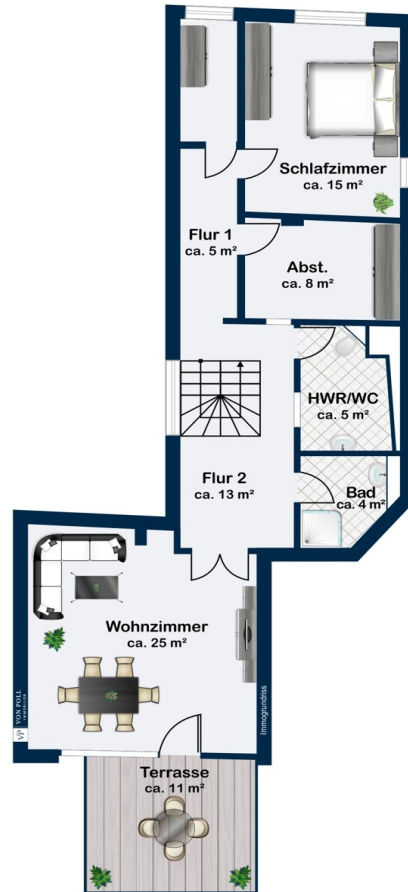
## Az ingatlan

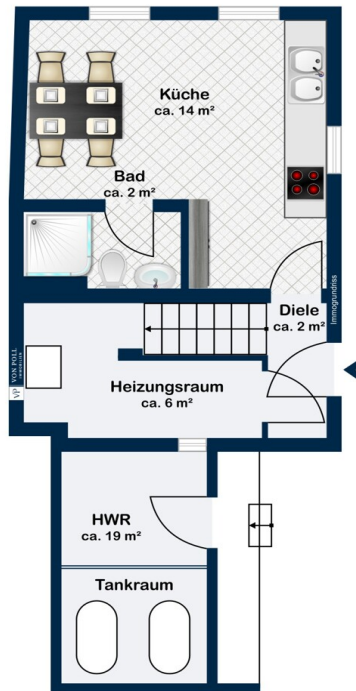


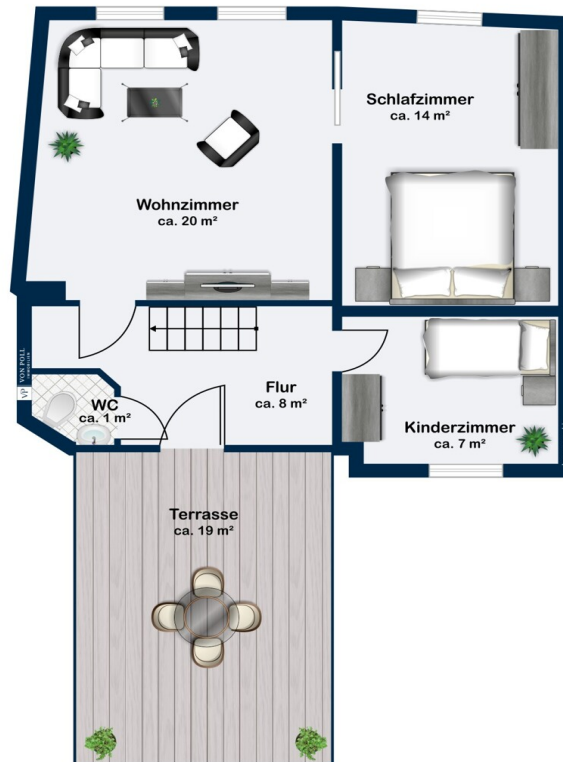
VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Az elso benyomás**

Dieses interessante Immobilienpaket bietet Kapitalanlegern die seltene Gelegenheit, in zwei bereits vollvermietete Einfamilienhäuser mit stabilen und langfristig gesicherten Mieteinnahmen zu investieren.

Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 11.280 € bildet eine solide Ertragsbasis und lässt weiteres Entwicklungspotenzial erkennen. Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Vermietungssituation: Während eines der Objekte seit 2022 an die Verbandsgemeinde Alzeier-Land vermietet ist und somit ein besonders ausfallsicheres Mietverhältnis bietet, besteht beim zweiten Haus ein seit 2008 langfristiges Mietverhältnis – ein klares Indiz für Kontinuität und Standortattraktivität.

Die beiden baulich verbundenen Einfamilienhäuser befinden sich auf mehreren kleinen Flurstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 367 m<sup>2</sup>. Teilweise wurden unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen seit den 80er Jahren umgesetzt. So wurde das Dach im Jahr 1999 erneuert, Fenster sind überwiegend von 1980 und jünger, die Ölzentralheizung im Haus Nr. 21 wurde 1994 installiert, die beiden Holzöfen im Haus Nr. 23 stammen aus dem Einzugsjahr 2008.

Haus Nr. 21 rechts überzeugt mit einem gepflegten Zustand, einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> sowie einer bestehenden Vermietung zu 540 € Nettokaltmiete monatlich. Die vorhandene Ölheizung (Baujahr 1994) gewährleistet eine verlässliche Wärmeversorgung. Das Haus hat eine Terrasse und einen kleinen Gartenanteil.

Haus Nr. 23 links bietet mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch einen zusätzlichen Anbau von 1972 großzügige Verhältnisse und ist seit vielen Jahren konstant vermietet. Die Beheizung erfolgt über zwei Holzöfen, ergänzt durch einen Durchlauferhitzer, was individuelle Nutzungskonzepte ermöglicht und perspektivisch Optimierungspotenzial eröffnet. Auch hier finden sich ein Garten und eine Terrasse. Des Weiteren gibt es noch einen Kellerraum sowie eine separate Werkstatt im Innenhof.

Ein zusätzlicher Renditebaustein ergibt sich durch die 2011 installierte Photovoltaikanlage mit einer durchschnittlichen Jahreseinspeisung von ca. 5.000 kWh und einer Leistung von 6 kWp, die laufende Einnahmen generiert und die Wirtschaftlichkeit des Investments weiter stärkt.

**Dieses Angebot richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die Wert auf stabile Cashflows, langfristige Mietverhältnisse und zusätzliche Wertsteigerungspotenziale legen. Durch die Kombination aus gesicherten Einnahmen, Entwicklungsspielraum und zusätzlicher Ertragsquelle stellt dieses Paket eine überzeugende Investitionsmöglichkeit dar.**

**Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 229,96 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: G - wesentlicher Energieträger: Öl / Holz / Strom - Baujahr lt. Energieausweis: 1895 / Anbau 1972**

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Részletes felszereltség**

- **zwei separat vermietete, aber baulich verbundene Häuser auf separaten Grundstücken**
- **aktuelle Jahresnettokaltmiete von 11.280 €**
- **geschätztes Ursprungsbaujahr: ca. 1895 / Anbau aus 1972**
- **PV-Anlage von 2011 mit 6 kWp, durchschnittliche monatliche Einspeisevergütung in Höhe von ca. 160 €**
- **Dach wurde laut Eigentümer 1999 erneuert**

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Minden a helyszínrol**

Die Ortsgemeinde Bechenheim im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz liegt eingebettet in die reizvolle Weinlandschaft Rheinhessens und gehört zur wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Main. Der Standort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer zugleich guten regionalen Anbindung. Die nahegelegene Stadt Alzey ist in wenigen Minuten erreichbar und übernimmt als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Infrastruktur sowie Bildungsangeboten. Über die Autobahnen A61 und A63 bestehen zudem zügige Verbindungen in die Städte Mainz, Worms und Kaiserslautern.

Bechenheim selbst zeichnet sich durch eine gewachsene dörfliche Struktur, ein ruhiges Wohnumfeld und eine gute Lebensqualität aus. Besonders für Pendler und Familien stellt der Ort eine attraktive Alternative zu den hochpreisigen Ballungsräumen dar. Die Region profitiert von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum im erweiterten Einzugsgebiet der Rhein-Main-Region. Für Kapitalanleger bietet Bechenheim daher interessante Perspektiven im Bereich der Wohnimmobilien, insbesondere aufgrund vergleichsweise moderater Einstiegspreise, einer soliden Vermietbarkeit sowie langfristiger Entwicklungspotenziale durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren. Insgesamt handelt es sich um einen stabilen, ländlich geprägten Wohnstandort mit attraktivem Renditeprofil.

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**VP azonosító: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**