

Bechenheim

# Nur für Kapitalanleger! Zwei vermietete Häuser im Paket!

Codice oggetto: 26145280



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

PREZZO D'ACQUISTO: 149.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203,65 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 367 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26145280</b>
Superficie netta	<b>ca. 203,65 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1895</b>

Prezzo d'acquisto	<b>149.999 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 26 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 203 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a stufa</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>229.96 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1895</b>

Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## La proprietà



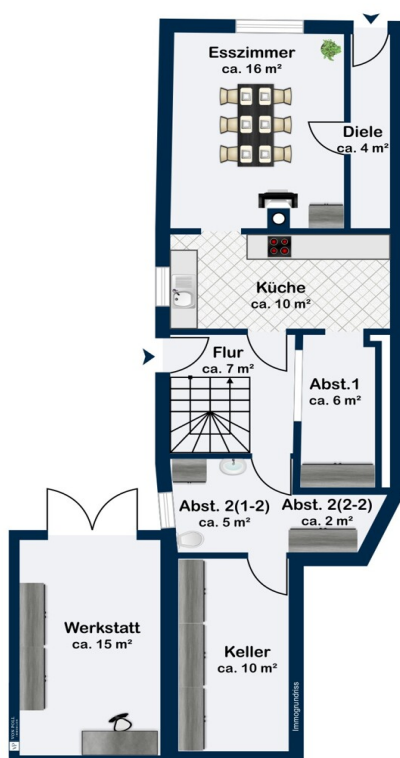
Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

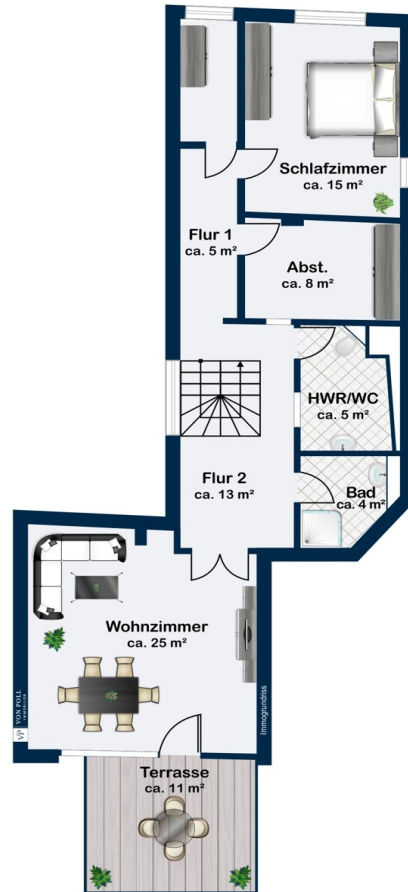
## La proprietà

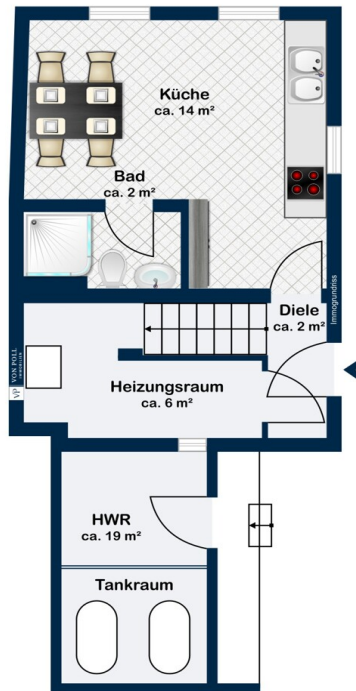


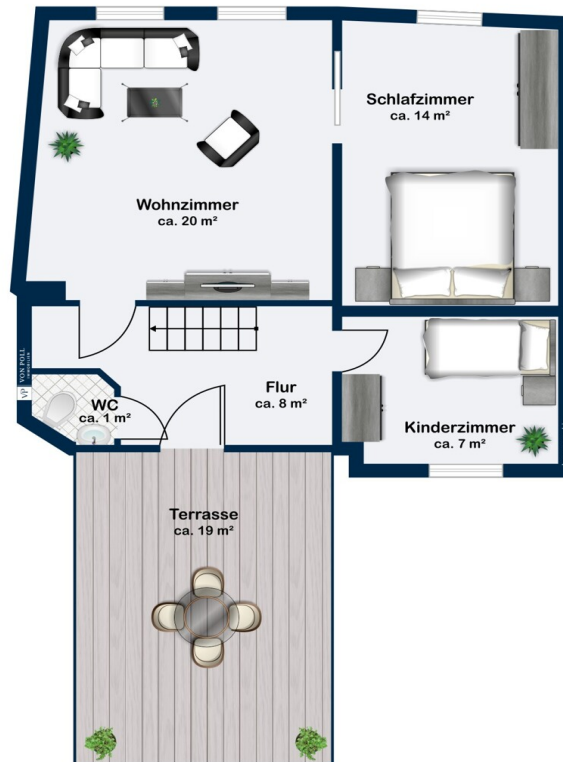
Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## Una prima impressione

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**

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26145280 - 55234 Bechenheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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