

**Wiebelsheim**

# Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten und Scheune – attraktive Kapitalanlage in Wiebelsheim

*Número da propriedade: 26416001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 916 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26416001	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 232 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2022
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2000	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.03.2036	Procura final de energia	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## O imóvel



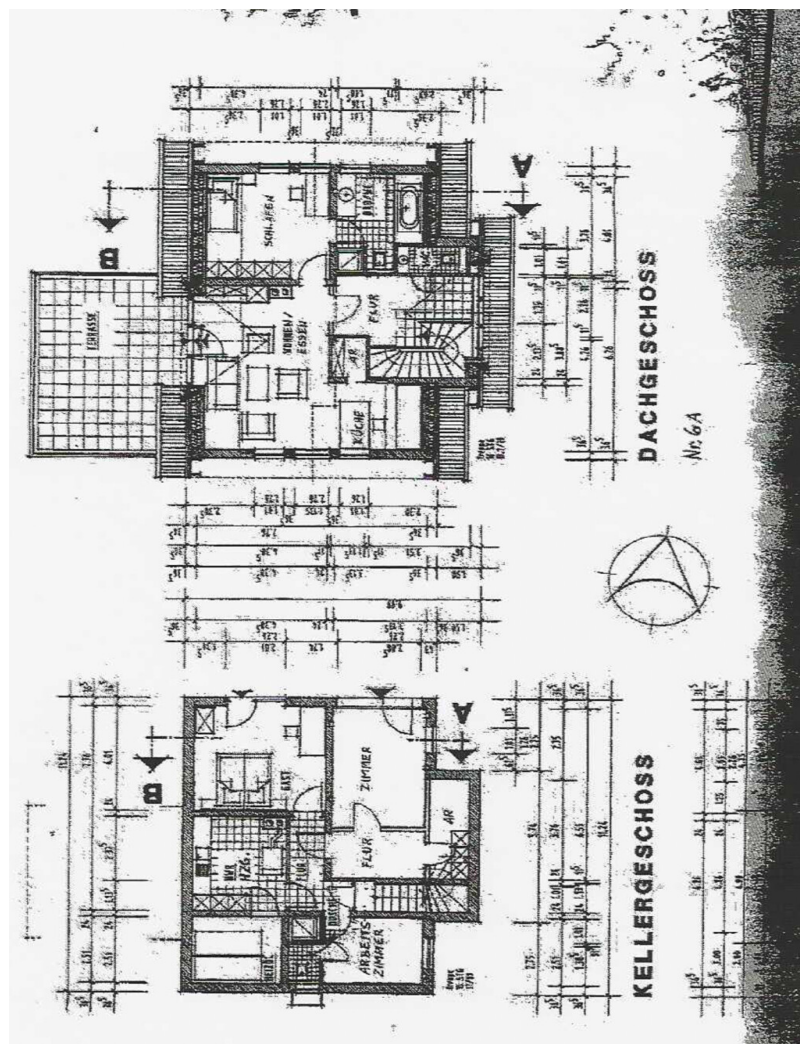
Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

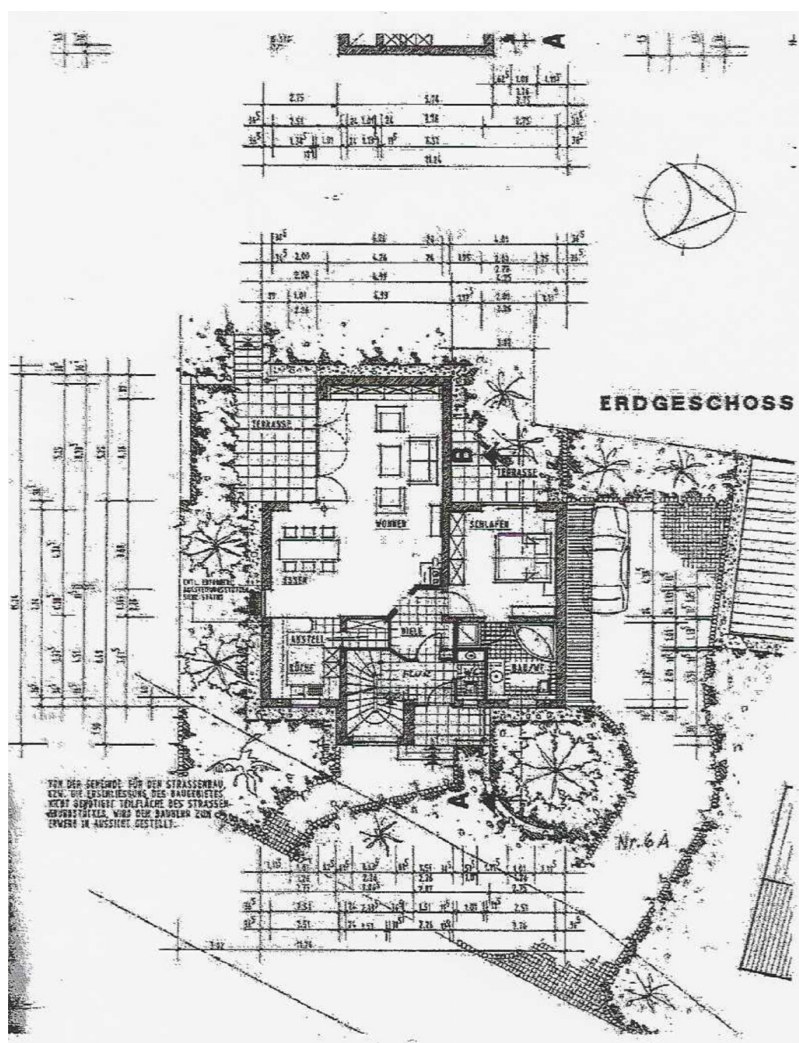
## O imóvel



Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

## Uma primeira impressão

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein solides Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2000 in gewachsener Wohnlage von Wiebelsheim im Hunsrück. Das Objekt überzeugt durch eine klar strukturierte Einheitenaufteilung, stabile Mieteinnahmen sowie zusätzliches Entwicklungspotenzial und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont.

Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 232 m<sup>2</sup>, verteilt auf Souterrain, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Grundrisse sind funktional, zeitlos und nachhaltig vermietbar. Großzügige Wohn- und Essbereiche, Tageslichtbäder sowie private Außenflächen in Form von Terrassen, Balkon und Gartenanteilen sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind zuverlässig vermietet, während das Souterrain aktuell zur Neuvermietung zur Verfügung steht. Hieraus ergibt sich für den Erwerber unmittelbarer Gestaltungsspielraum zur Optimierung der Mieteinnahmen oder zur individuellen Nutzung.

Die derzeit erzielbaren Netto-Mieteinnahmen aus der Wohnvermietung belaufen sich auf rund 20.000 € jährlich. Unter Einbeziehung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich ein Gesamtpotenzial von ca. 25.000 € jährlich. Ein zusätzlicher Mehrwert entsteht durch die auf dem Grundstück befindliche Scheune, die sich ideal als Lager-, Stell- oder Werkstattfläche nutzen lässt und weiteres Ertragspotenzial bietet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Bauweise, Ausstattung und energetischer Standard entsprechen weitgehend dem Baujahr und wurden laufend instand gehalten. Das großzügige Grundstück mit ausreichenden Hof- und Stellflächen ermöglicht eine komfortable Nutzung.

Insgesamt handelt es sich um ein kalkulierbares Anlageobjekt mit klarer Ertragsstruktur und überzeugendem Verhältnis von Risiko und Rendite.

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

## Detalhes do equipamento

### Objektdaten

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Baujahr: 2000
- Gesamtwohnfläche: ca. 232 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Grundstück
- Separate Flurstücksstruktur der Nebenfläche (Scheune)
- Solide, massive Bauweise
- Klar strukturierte Gebäudekonzeption
- Überschaubare und gut kalkulierbare Bewirtschaftungsstruktur

### Vermietung & Ertrag

- Erdgeschoss und Obergeschoss zuverlässig vermietet
- Souterrain aktuell frei und kurzfristig vermietbar
- Netto-Mieteinnahmen Wohnen: ca. 20.000 € p.a.
- Zusätzliches Ertragspotenzial durch Scheune: ca. 3.000 € bis 5.000 € p.a. (je - nach Nutzung und Zustand)
- Gesamtpotenzial: ca. 25.000 € p.a.
- Mögliche Rendite: ca. 5,25 % bis 6,25 % (abhängig vom Kaufpreis)
- Sehr gute Vermietbarkeit durch marktgängige Wohnungsgrößen

### Wohnungen

- Zeitlose, funktionale Grundrissgestaltung
- Großzügige Wohn- und Essbereiche
- Tageslichtbäder
- Terrassen, Balkon und Gartenanteile
- Gepflegte Bodenbeläge (Fliesen und Laminat)
- Einbauküchen vorhanden bzw. nachrüstbar
- Helle, gut geschnittene Wohnräume
- Attraktiv für langfristige Mietverhältnisse

#### Technik & Zustand

- Öl-Zentralheizung
- Fußbodenheizung in den Hauptwohneinheiten
- Kunststofffenster mit 2-fach bzw. 3-fach Verglasung
- Dach, Fassade und Haustechnik überwiegend baujahrstypisch
- Laufend instand gehalten
- Kein akuter Instandhaltungsstau
- Solide bauliche Substanz

#### Außenbereich & Nebenflächen

- Großzügige Hof- und Stellflächen
- Befestigte Zufahrt
- Gute Erreichbarkeit und Rangiermöglichkeiten
- Garten- und Freiflächen vorhanden
- Separates Nebengebäude (Scheune)
- Nutzung als Lager-, Stell- oder Werkstattfläche möglich
- Zusätzliche Drittverwendungsfähigkeit

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage der Ortsgemeinde Wiebelsheim im Rhein-Hunsrück-Kreis – einer Region, die für ihre hohe Wohnqualität, naturnahe Umgebung und gute Verkehrsanbindung geschätzt wird.

Trotz der ländlich geprägten Umgebung ist die überregionale Erreichbarkeit sehr gut: Die nahegelegene Autobahn A61 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Koblenz, Mainz und das Rhein-Main-Gebiet. Der Standort eignet sich damit sowohl für Berufspendler als auch für Bewohner, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Nahversorgung ist durch umliegende Gemeinden und nahe Mittelzentren sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind gut erreichbar. Schulbusverbindungen ergänzen das Bildungsangebot.

Ein besonderer Vorteil liegt im hohen Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Die reizvolle Landschaft des Hunsrücks bietet vielfältige Möglichkeiten für Wander-, Rad- und Outdooraktivitäten. Ergänzt wird dies durch Sportvereine und Freizeitangebote in der Region.

Insgesamt präsentiert sich Wiebelsheim als Standort mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Ruhe, Naturverbundenheit und funktionaler Infrastruktur – eine Kombination, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum unterstützt.

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26416001 - 56291 Wiebelsheim**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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