BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-451_1

65346 ELTVILLE

Vermietetes Wohnhaus mit drei Einheiten – solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 194 m²	ca. 220 m²	9	395.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**395.000 €**	Bauweise	**Massiv**
Mieteinnahmen (Soll)	**26.400 €**	Wohneinheiten	**3**
Mieteinnahmen (Ist)	**23.192 €**	Balkone	**1**
Wohnfläche	**ca. 194 m²**	Käuferprovision	**5,95% inkl MwSt**
Zimmer	**9**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Grundstücksfläche	**ca. 220 m²**	Gültig bis	**29.04.2036**
vermietbare Fläche	**ca. 194 m²**	Endenergiebedarf	**234,49 kWh/(m²a)**
Verfügbar ab	**ab sofort**	Energieeffizienzklasse	**G**
Provisionspflichtig	**Ja**	Baujahr	**2016**
Vermietet	**Ja**	Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_SCHWER**
Baujahr	**1905**	Energieausweis	**2014**

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in gefragter Rheingau-Lage
Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Wohnhaus in Eltville-Erbach – einer der stabilsten Wohnlagen im Rheingau mit nachhaltig hoher Mietnachfrage. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus ca. 1905 und wurde 1984 um einen genehmigten Anbau erweitert (Anerkennungsbescheid gemäß § 82 II. Wohnungsbaugesetz vom 02.05.1988 liegt vor).
Die Immobilie wird derzeit mit drei vermieteten Wohneinheiten genutzt:

Erdgeschoss-Wohnung, 2½ Zimmer, ca. 46 m²
Obergeschoss-Wohnung, 3½ Zimmer, ca. 90 m²
Dachgeschoss-Wohnung, 3½ Zimmer, ca. 59 m² (siehe Hinweis unten)

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete liegt bei rund 1.932 € und bietet bereits heute eine solide Einnahmebasis (Jahresmiete Ist ca. 23.200 €). Die Soll-Miete von ca. 2.200 €/Monat (ca. 26.400 € p.a.) zeigt Mietsteigerungspotenzial – eine Einheit wurde erst kürzlich angepasst, bei den übrigen Wohnungen sind perspektivisch weitere Anpassungen möglich.
Zum Objekt gehört zusätzlich ein Nebengebäude mit Werkstatt-/Lagerflächen im Hofbereich – nicht als Wohnraum genutzt, aber praktischer Mehrwert für Mieter oder Eigennutzung.

Wichtiger Hinweis zur Dachgeschoss-Wohnung:
Das Dachgeschoss wird derzeit als dritte Wohneinheit vermietet. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht im uns vorliegenden Anerkennungsbescheid von 1988 enthalten, der das Gebäude offiziell als Familienheim mit einer Wohnung über EG und OG ausweist.

Lage & Standort
Eltville am Rhein zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Rheingau. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Weinbaukultur und solider Infrastruktur sorgt für nachhaltige Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld vorhanden. Der nahegelegene Bahnhof bietet

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

regelmäßige Verbindungen nach Wiesbaden und Frankfurt, die B42 sorgt für gute Straßenanbindung.
Fazit
Ein klassisches „Buy & Hold"-Investment mit solidem Cashflow ab Tag eins, transparenter Substanz und klarer Perspektive zur Renditeoptimierung – sowohl über Mietanpassungen als auch über die Klärung des baurechtlichen Status der Dachgeschoss-Einheit, die im Erfolgsfall zusätzliches Wertsteigerungspotenzial freisetzt.

Falls Ihnen dieses Objekt zusagt, sollten Sie unverzüglich handeln und einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bitte sehen Sie von direkten Anfragen bei den Eigentümern ab. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur unter vollständiger Nennung Ihres Namens, Adresse und einer gültigen Telefonnummer bearbeiten können. Nur so sind wir befugt, Ihnen weitere Informationen zu geben oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Eltviller Stadtteil Erbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer stabilen Nachbarschaftsstruktur – ein Umfeld, das sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern sehr gefragt ist.

Eltville am Rhein zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Rheingau und bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine konstant gute Vermietbarkeit. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Weinbaukultur und solider Infrastruktur sorgt für nachhaltige Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Der nahegelegene Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen nach Wiesbaden und Frankfurt, während die B42 eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet.

Die Nähe zum Rhein, zu Spazier- und Radwegen sowie zu den umliegenden Weinbergen erhöht zusätzlich die Attraktivität für Mieter und unterstützt eine stabile Nachfrage – ein wesentlicher Faktor für Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Werthaltigkeit und Vermietungssicherheit.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss

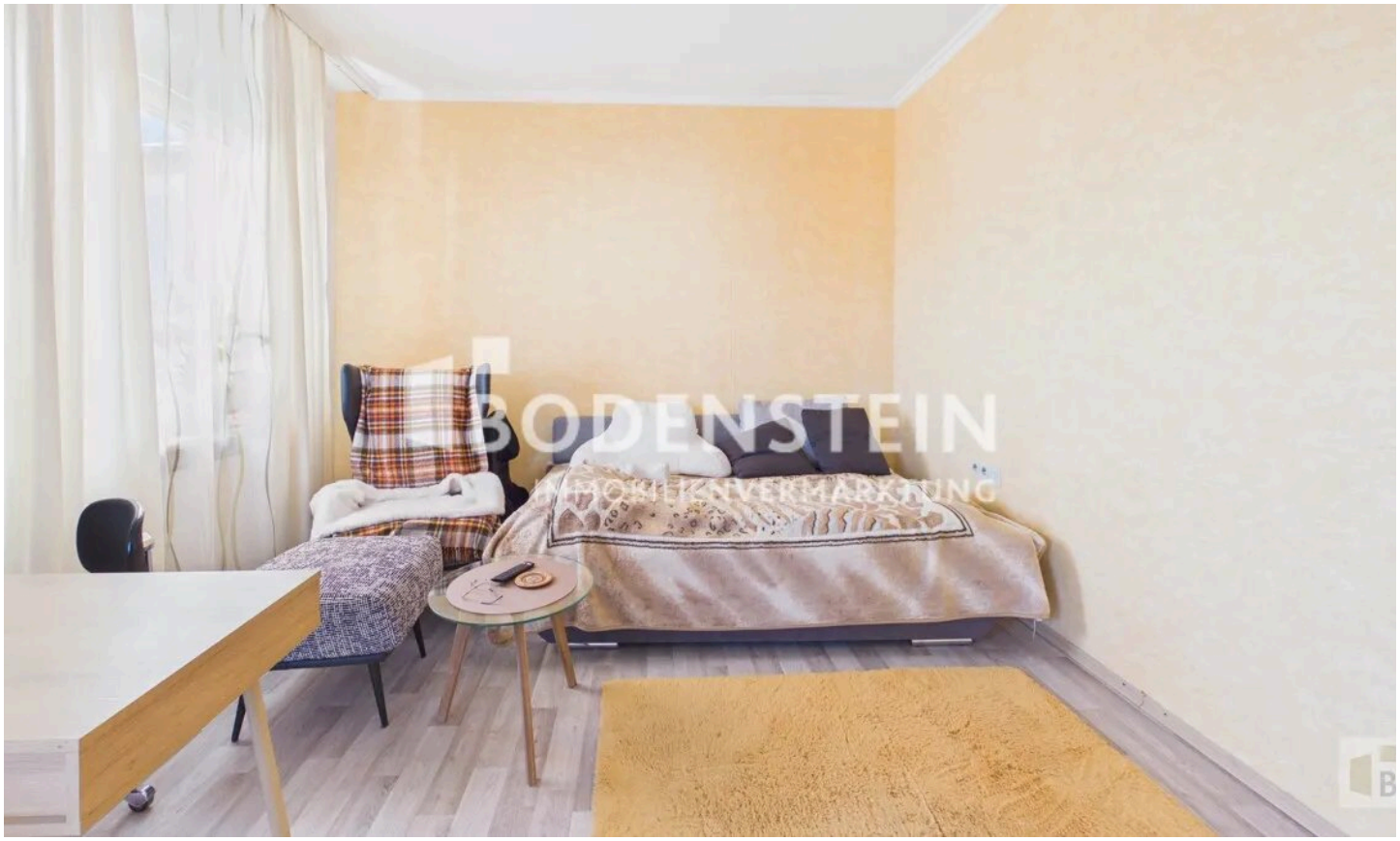


Obergeschoss

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss



Obergeschoss

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss



Dachgeschoss

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Dachgeschoss



Treppenhaus

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Hof



Hof

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Hof

Herr Nicolas Jentzsch

Tel. 00491602189823

jentzsch@bodenstein-immobilien.de

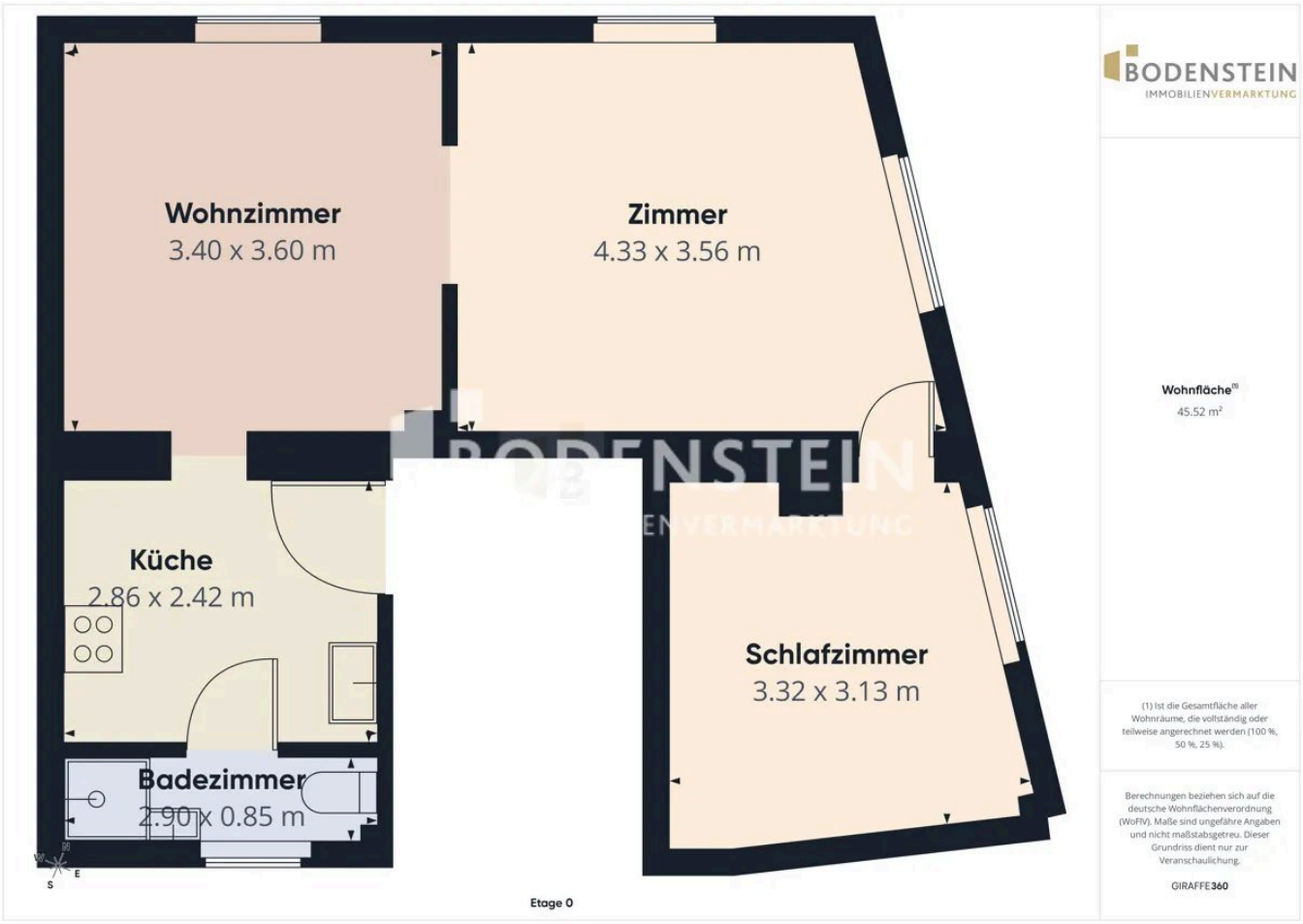


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

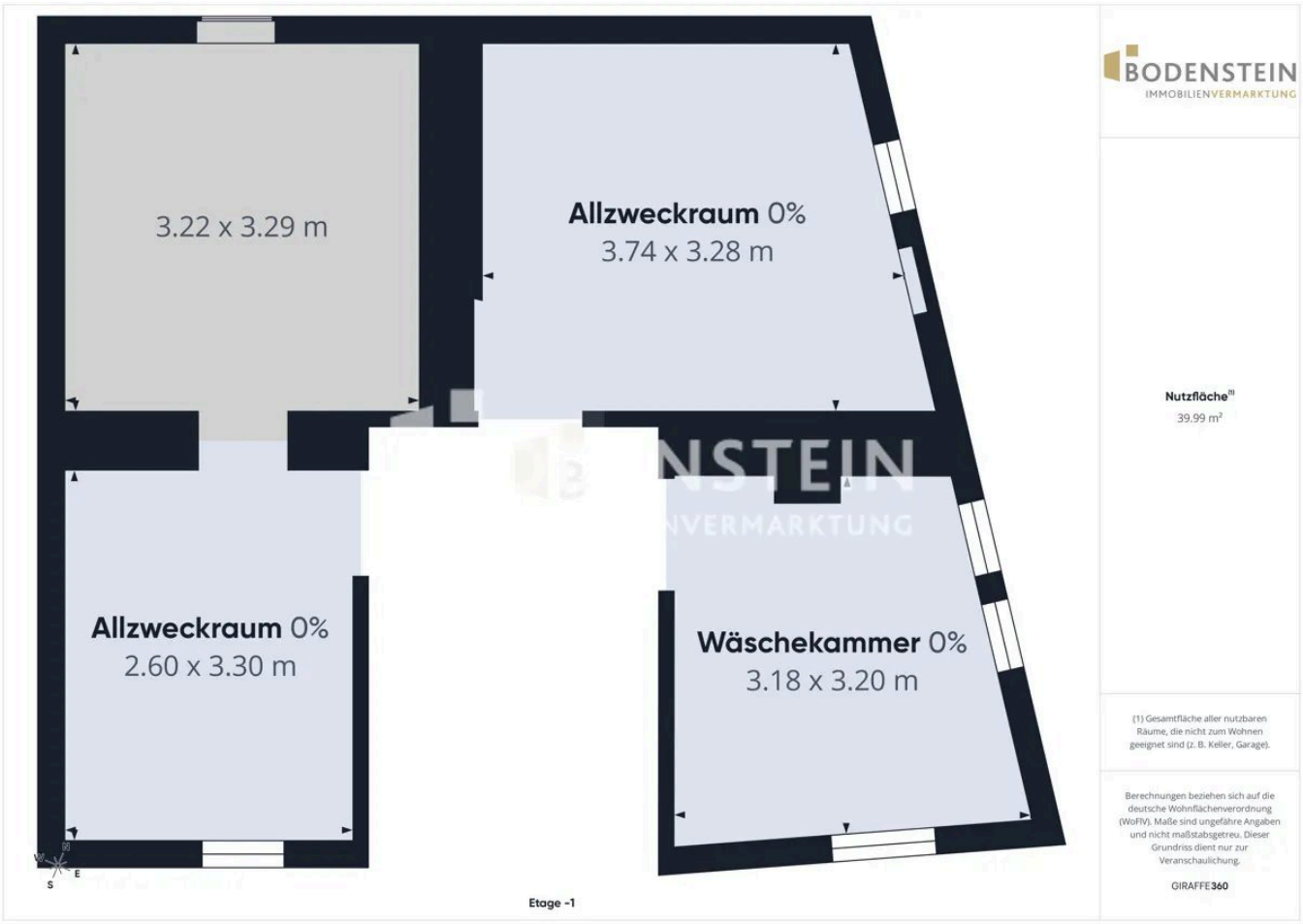


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Investment-Highlights

— Drei vermietete Wohneinheiten, sofortiger Cashflow ab Tag eins

— Sofortige Mieteinnahmen ca. 23.200 € p.a. (Ist)

— Soll ca. 26.400 € p.a.

— Mietsteigerungspotenzial bei zwei Einheiten

— Zusätzliches Nebengebäude mit Werkstatt/Lager

— Nachhaltig stabile Lage im Rheingau, faktisch kein Leerstand

— Überschaubare Objektgröße – ideal für privaten Kapitalanleger

Herr Nicolas Jentzsch
Tel. 00491602189823
jentzsch@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nicolas Jentzsch

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 00491602189823

E-Mail: jentzsch@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online