BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-758

65346 ELTVILLE AM RHEIN

Drei Wohneinheiten unter einem Dach – interessante Kapitalanlage in Eltville-Erbach

BAUJAHR	KAUFPREIS
1950	320.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**320.000 €**
vermietbare Fläche	**ca. 195 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Provisionspflichtig	**Ja**
Moderni-sierungen	**2007: Dach und Fassade** **2015: Balkon neu gefliest** **2019: zwei neue Haustüren** **2023: Heizung Anbau (andere Heizungen von 1991)** **2024: Rohrsanierung (Kanal)**
Baujahr	**1950**
Bauweise	**Massiv**
Wohneinheiten	**3**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**21.10.2036**
Endenergiebedarf	**322,45 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr	**1991**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Außenbereich

Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus in Eltville-Erbach bietet eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die nicht nur auf eine einzelne Wohnung setzen möchten.
Das ursprünglich um 1950 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Zeit erweitert und verfügt heute über drei separate Wohneinheiten mit insgesamt rund 195 m² Wohnfläche. Die Aufteilung auf mehrere Einheiten bietet dabei einen wesentlichen Vorteil: Die Vermietung verteilt sich auf unterschiedliche Wohnungsgrößen und damit auch auf verschiedene Zielgruppen.
Eine Wohnung ist zur Zeit vermietet für eine Kaltmiete von 419,26€/Monat. Zwei Wohnung stehen leer.
Im Altbau befinden sich zwei Wohnungen, die sich über Erd- und Obergeschoss verteilen. Ergänzt wird das Ensemble durch eine weitere, großzügige Wohneinheit im Anbau. Diese erstreckt sich ebenfalls über zwei Ebenen und bietet neben einem offenen Wohn-/Küchenbereich und mehreren Zimmern auch einen Balkon sowie eine Terrasse.

Zum Haus gehören außerdem zwei Garagen, weitere Nutzflächen sowie ein kleiner, geschützter Außenbereich. Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem gewachsenen Zustand – nicht alles entspricht heutigen Neubauansprüchen, bietet einem neuen Eigentümer dafür aber Möglichkeiten, die Immobilie nach und nach weiterzuentwickeln und aufzuwerten.
Eine Immobilie für Anleger, die Potenzial und Flexibilität schätzen und ein Mehrfamilienhaus in Eltville-Erbach zu einem vergleichsweise überschaubaren Einstiegspreis suchen.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer 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.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hausansicht



Außenbereich

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Außenbereich



Außenbereich

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer



Wohnungseingang Anbaueingang

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Blick ins Wohnzimmer

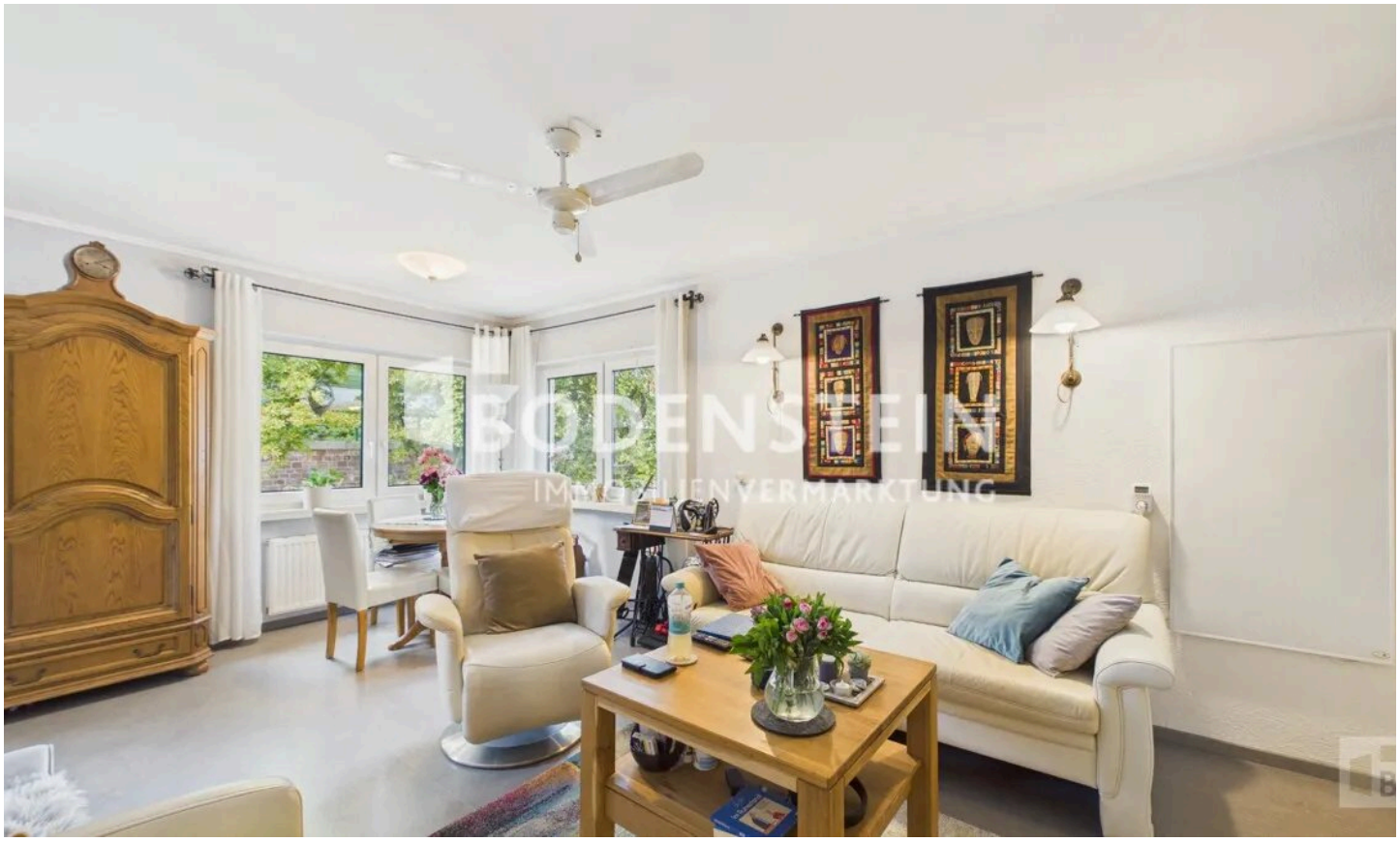


Flurbereich

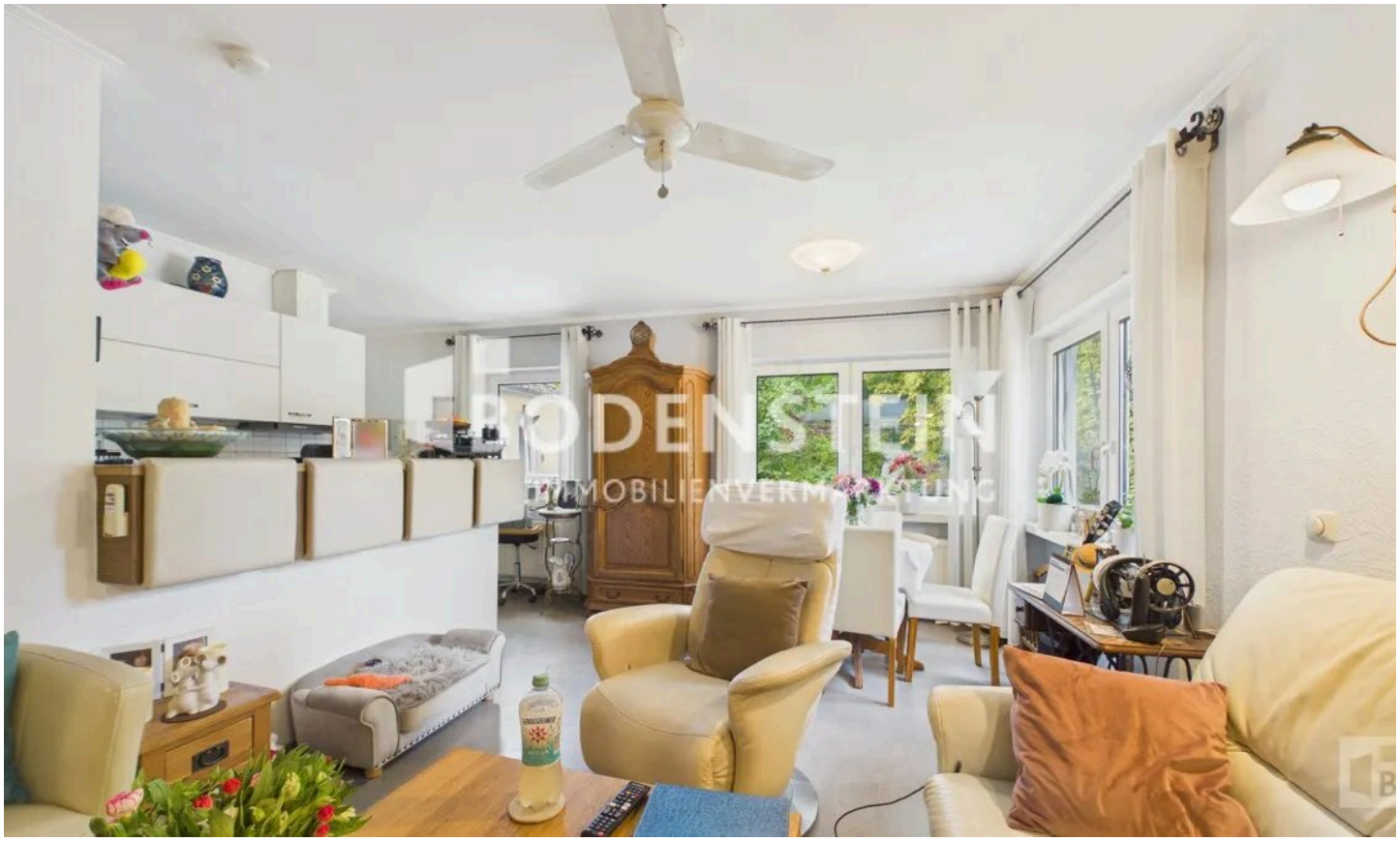
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnbereich

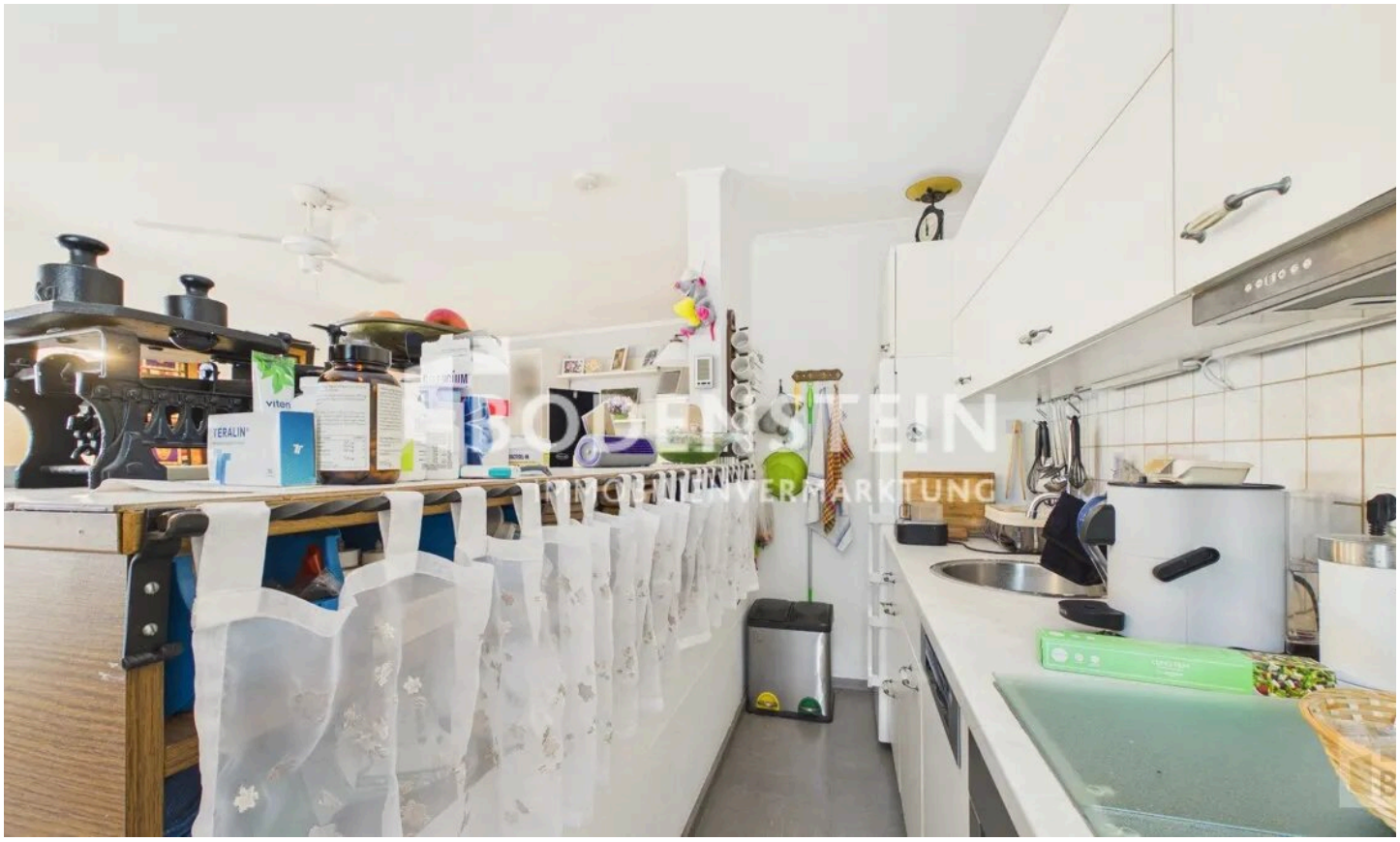


Wohnbereich

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Schlafzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hofeinfahrt



Außenbereich

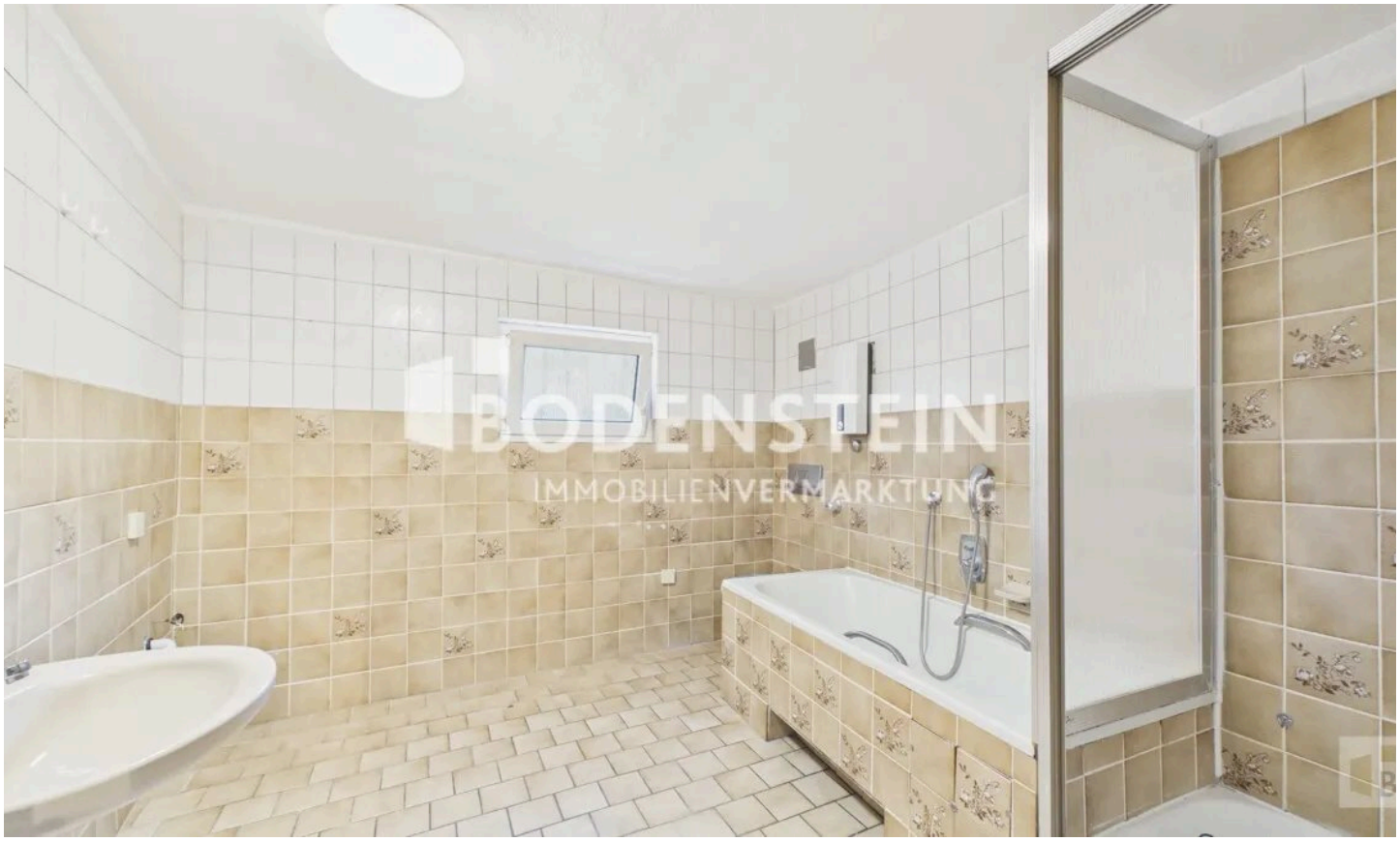
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Hauseingang Wohnung EG und OG



Badezimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer

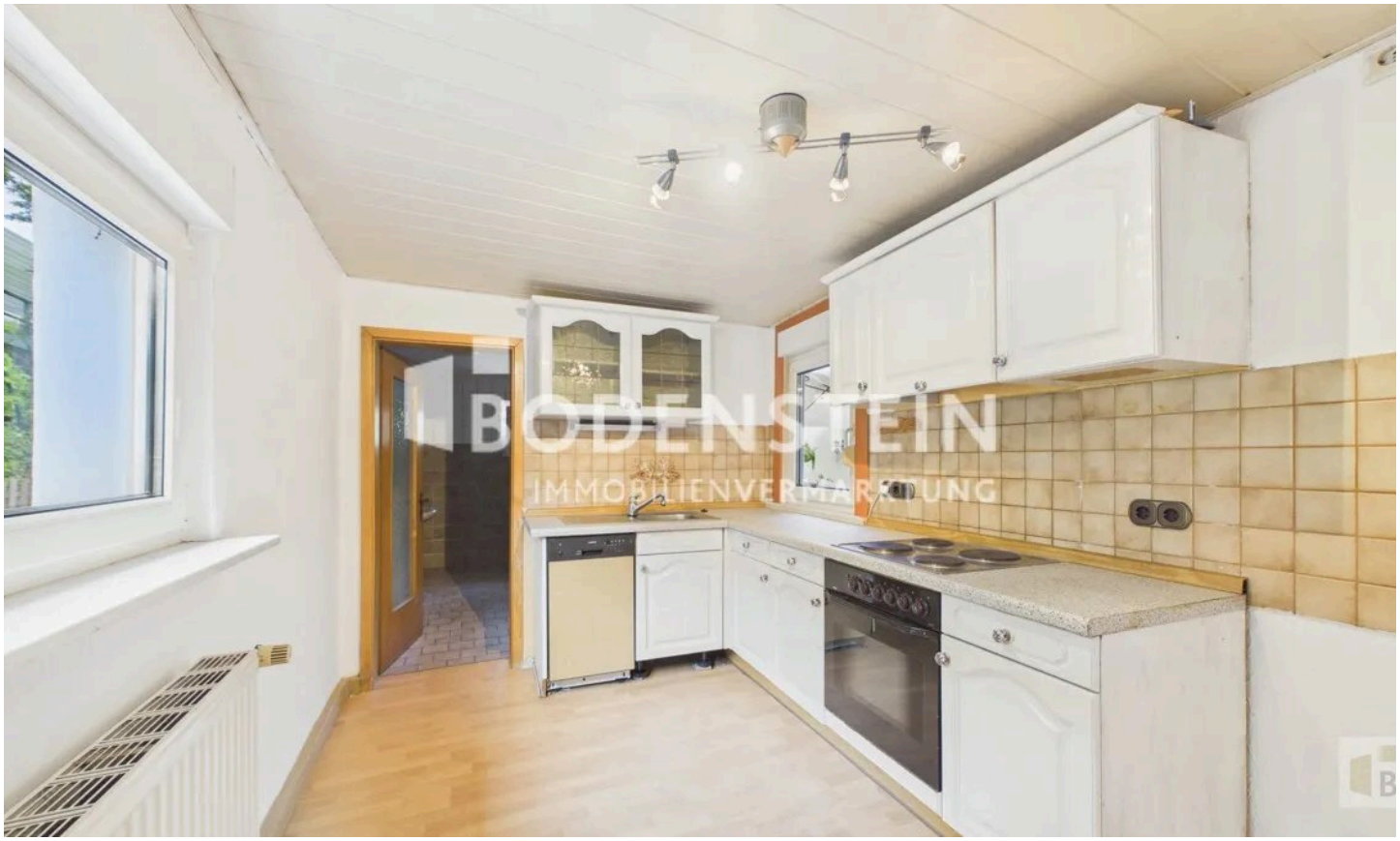


Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Zimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer



Zimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer



Zimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer



Wohnküche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnküche



Wohnküche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer



Zimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Flurbereich



Zimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zimmer



Balkon

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Balkon



Badezimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— 263 m² Grundstück

— Baujahr ca. 1950 / 1. Erweiterung 1957 / 2. Erweiterung Anbau 1969

— 3 Wohneinheiten

— ca. 195 m² Wohnfläche

— EG Altbau: ca. 72 m²

— 1. OG Altbau: ca. 65 m²

— Anbau: ca. 57 m²

— 1 vermietete Wohneinheit (Anbau) für Kalt 419,26€/Monat

— 2 leerstehende Wohnungen

— großer Balkon im 1. OG

— Garten

— Keller

— 2 Garagen

— letzten Renovierungen:

— 2007: Dach und Fassade

— 2015: Balkon neu gefliest

— 2019: zwei neue Haustüren

— 2023: Heizung Anbau (andere Heizungen von 1991)

— 2024: Rohrsanierung (Kanal)

Sonstiges

Dieses Wohnhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus drei Wohneinheiten, rund 195 m² Wohn- und Nutzflächen.
Die Wohnungen verteilen sich auf den ursprünglichen Altbau sowie einen später ergänzten Anbau und sprechen durch ihre unterschiedlichen Größen verschiedene Mietergruppen an. Die beiden Einheiten im Altbau können bei Bedarf miteinander verbunden werden und bieten damit zusätzliches Entwicklungspotenzial.
Eine Garage, weitere Nutzflächen sowie Außenbereiche ergänzen das Angebot. Das Haus ist in die Jahre gekommen und bietet an verschiedenen Stellen Modernisierungsmöglichkeiten – gleichzeitig eine gute Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online