Rüdesheim am Rhein

# Charmante maison de ville ancienne avec 4 belles unités résidentielles

*CODE DU BIEN: 25072012*




PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 $m^2$ • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 326 $m^2$

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25072012 |
| Surface habitable | ca. 370 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 11 |
| Chambres à coucher | 7 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1956 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 10000 EUR (Vente), 1 x Garage, 10000 EUR (Vente) |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.190.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| État de la propriété | Entièrement rénové |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 80 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Informations énergétiques

| | | | |
|---|---|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Gaz | | |

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

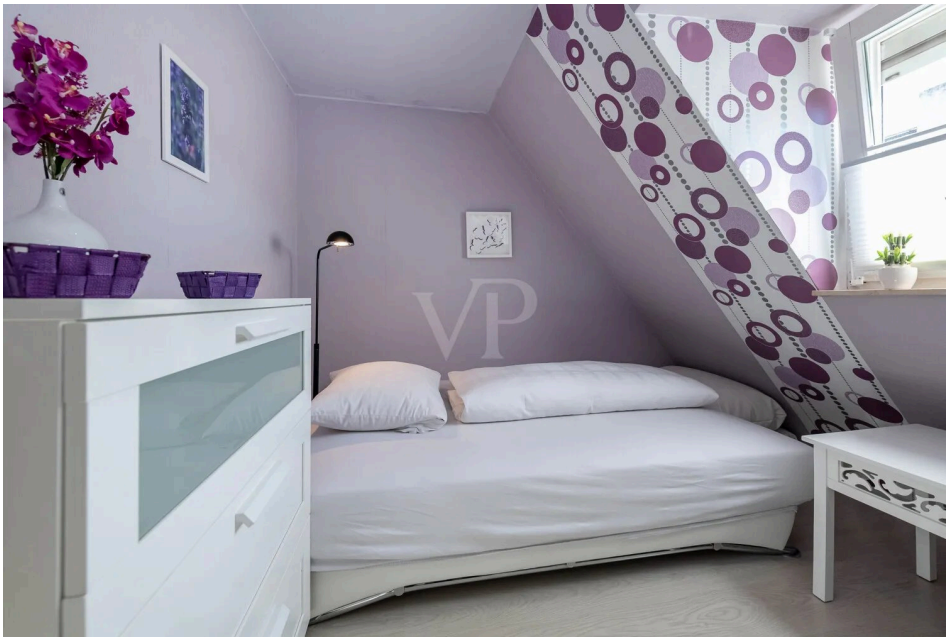
# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété






CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété





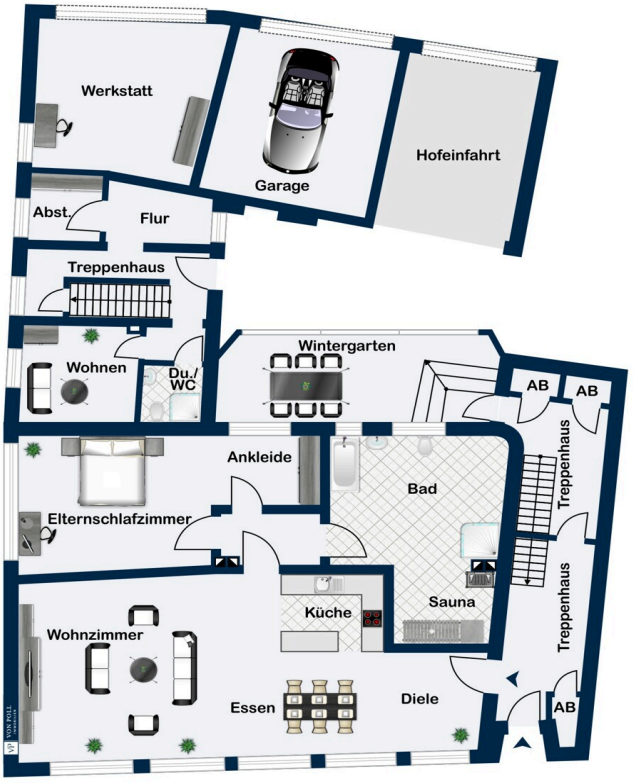
CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# La propriété



CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

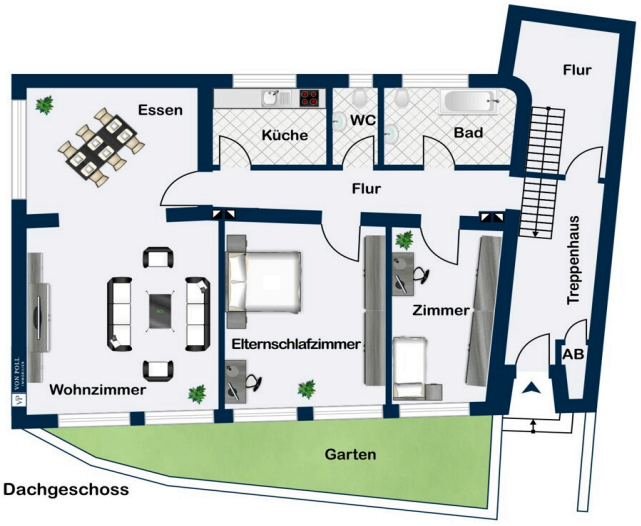
# Plans d'étage

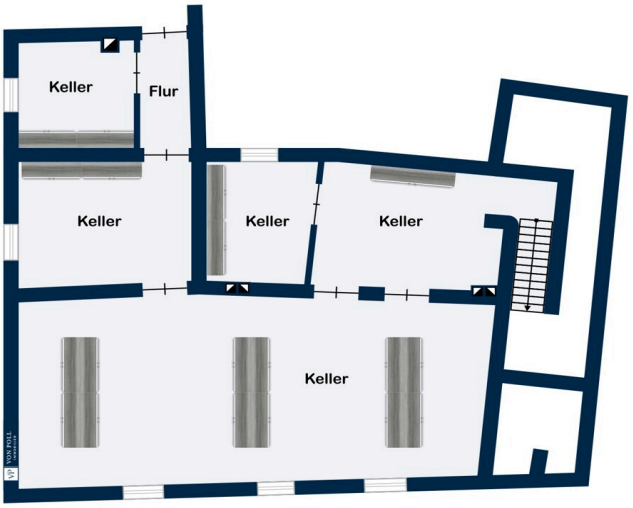



Erdgeschoss




1. Obergeschoss

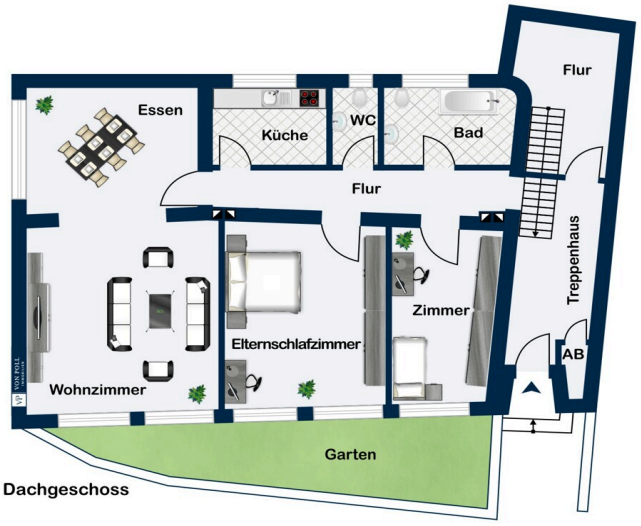

Flur
Essen
Küche
WC
Bad
Flur
Treppenhaus
Zimmer
Elternschlafzimmer
AB
Wohnzimmer
Garten
Dachgeschoss

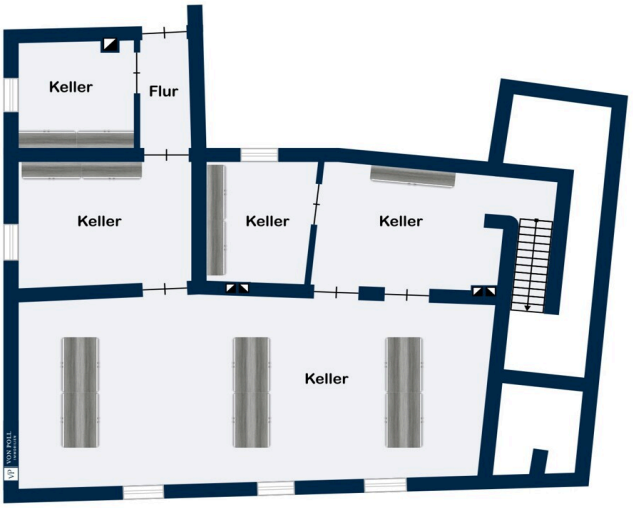



Kellergeschoss




1. Obergeschoss


Flur
Essen
Küche
WC
Bad
Flur
Treppenhaus
Zimmer
Elternschlafzimmer
AB
Wohnzimmer
Garten
Dachgeschoss




Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Une première impression

Cet immeuble classé, situé dans la vieille ville historique de Rüdesheim, propose quatre appartements de vacances confortables et modernes, très prisés toute l'année et régulièrement complets. Avec environ 400 000 nuitées par an, Rüdesheim offre un potentiel exceptionnel pour la location saisonnière ! Cet immeuble a été rénové à plusieurs reprises depuis son acquisition en 1982, la dernière fois en 2022, et a depuis fait l'objet de rénovations et de modernisations régulières. Vous pouvez donc vous lancer immédiatement dans la location ou vous y installer sans aucun souci d'entretien. Les quatre appartements, meublés avec soin et pouvant accueillir chacun de 2 à 4 personnes, offrent tout le confort nécessaire, que ce soit pour de courts séjours ou des locations de 1 à 2 semaines : il y en a pour tous les goûts. Chaque appartement dispose d'une cuisine entièrement équipée, de salles de bains élégantes et d'un mobilier de qualité dans les chambres et les pièces à vivre. Le mobilier est inclus dans le prix de vente. Bien entendu, vous pouvez également occuper un ou plusieurs appartements à titre privé : cette propriété offre de nombreuses possibilités dans la charmante ville de Rüdesheim am Rhein. Une petite cour intérieure fait office de parking, d'aire de chargement ou de terrasse ensoleillée. Un garage est également à votre disposition. Veuillez noter que les visites sont possibles uniquement sur rendez-vous et après vérification de votre solvabilité. Nous restons à votre disposition pour toute question.

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Détails des commodités

- Verglasung der Fenster: 1982 - 90
- Hauselektrik: 2015--2022
- Leitung / Anschlüsse: 2015-2022
- Bäder: 2015-2022
- Dach ist nicht neu gedämmt, wurdeaber in den 80er neu gemacht
- EG-Wohneinheit barrierefrei
- Ensemble - Schutz
- Jährliche Nettomieteinnahmen: auf Anfrage
- alle Ferienwohnungen sind voll möbliert und mit einer Küche ausgestattet.

Im UG befindet sich:
- Sauna
- Solarium
- Whirlpool

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Tout sur l'emplacement

Die Ferienwohnungen liegen im Zentrum von Rüdesheim, nahe der historischen Altstadt. Von hier aus gelangen Sie zu zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie touristischen Anlaufpunkten:
- Seilbahn Rüdesheim 5 Gehminuten
- Niederwalddenkmal 2,2 km entfernt

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Geschäfte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs - dank der zentralen Lage.

Rüdesheim ist sehr gut über die B42 angebunden, diese verläuft entlang des Rheins und verbindet Rüdesheim mit Wiesbaden im Osten sowie mit Koblenz im Norden.
Wer von Süden oder Westen anreist, kann bequem über Bingen mit der Autofähre nach Rüdesheim gelangen.
Der Bahnhof in Rüdesheim wird von den Linien RE9 und RB10 bedient - es besteht also eine direkte Verbindung nach Wiesbaden, Frankfurt und Koblenz. Natürlich finden Sie innerhalb des Ortes Buslinien.
Der Flughafen Frankfurt ist ca. 40 Autominuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com