Flonheim

Zukunftssicher investieren: Wohnanlage mit energetischer Modernisierung und Wertsteigerungspotenzial

Objektnummer: 25145247_2



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1090.98 m² • ZIMMER: 36 • GRUNDSTÜCK: 3453 m²

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25145247_2
Wohnfläche	ca. 1090.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	36
Baujahr	1760
Stellplatz	16 x Freiplatz, 7 x Garage

Kaufpreis	2.690.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 816 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1907 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	31.07.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	30.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1760

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





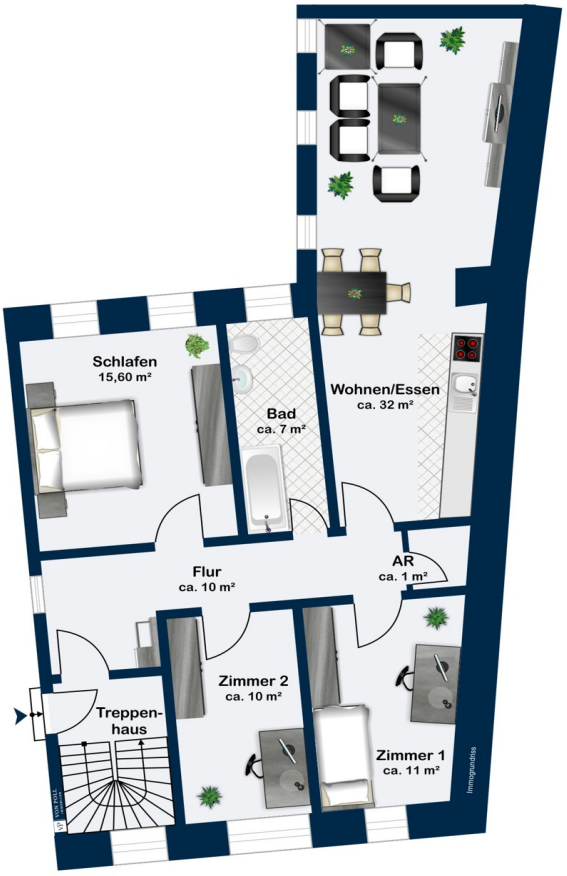
Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

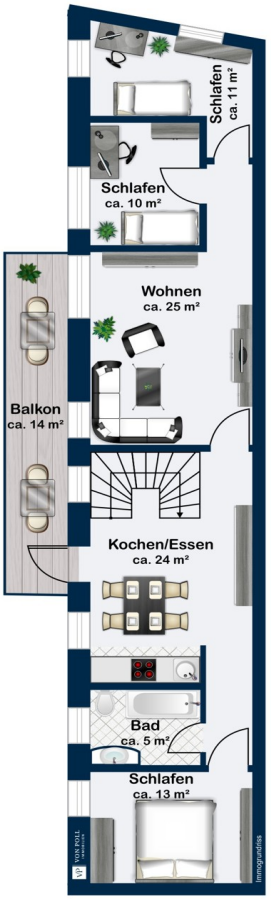
Die Immobilie

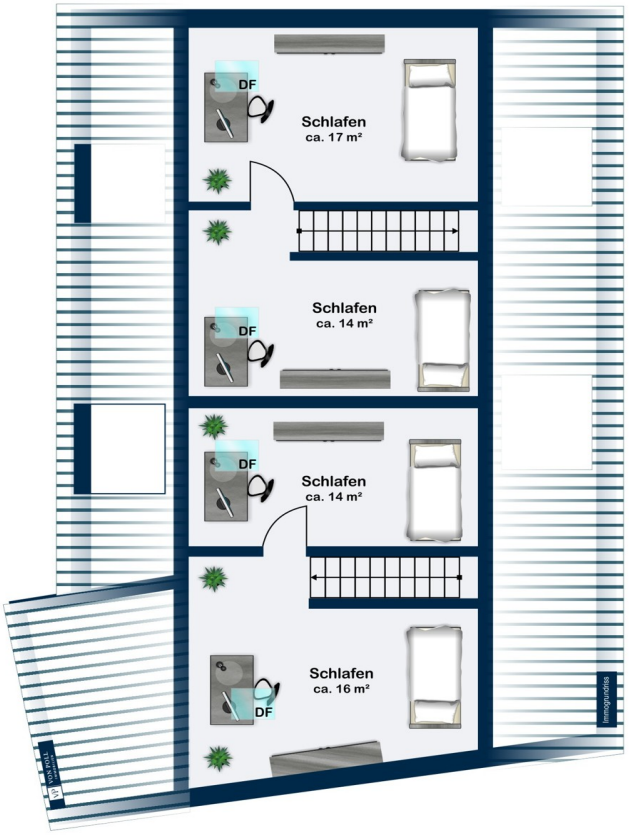


Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Grundrisse




Schlafen
ca. 11 m²
Schlafen
ca. 10 m²
Wohnen
ca. 25 m²
Balkon
ca. 14 m²
Kochen/Essen
ca. 24 m²
Bad
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 13 m²


DF
Schlafen
ca. 17 m²
Schlafen
ca. 14 m²
DF
DF
Schlafen
ca. 14 m²
Schlafen
ca. 16 m²
DF



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Anwesen vereint historische Architektur mit modernen Wohnstandards und bietet Investoren eine seltene Kombination aus langfristiger Wertstabilität, attraktiven Entwicklungsperspektiven sowie nachhaltiger Mietrendite in einer wirtschaftlich dynamisch wachsenden Region.

Die Liegenschaft besteht aus einem denkmalgeschützten Vorderhaus mit vier vermieteten Wohneinheiten, einem Hinterhaus mit fünf vermieteten Wohneinheiten sowie einem separatem, ebenfalls neu vermieteten Wohnhauses. Ebenfalls bieten sich weitere Neben- und Nutzflächen zur Vermietung an.

Insgesamt präsentiert sich das Ensemble als vielseitig nutzbares und hervorragend gepflegtes Investmentobjekt mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer zunehmend prosperierenden Region mit starken wirtschaftlichen Impulsen. Durch die Ansiedlung und Expansion des internationalen Pharmakonzerns Eli Lilly in Alzey sowie von Lufthansa Technik Aero Alzey wird perspektivisch von weiter steigender Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend steigenden Mietpreisen ausgegangen. Diese Entwicklungen schaffen perfekte Rahmenbedingungen für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Wertentwicklung und Mietwachstum.

Bereits heute befindet sich die Immobilie in einer laufenden Mietoptimierung. Die derzeitigen Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von 136.590 € p. a. werden planmäßig bis zum 01.01.2029 auf mögliche ca. 144.000 € Nettokaltmiete p. a. gesteigert. Damit bietet das Anwesen bereits kurzfristig erhebliches Renditepotenzial sowie attraktive Perspektiven für die weitere Ertragsentwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil für Kapitalanleger ist die bereits abgeschlossene umfangreiche energetische Modernisierung. Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Höhe von ca. 300.000 € vorgenommen. Dabei wurde unter anderem die bestehende Ölheizung durch moderne und effiziente Wärmepumpentechnik ersetzt sowie zahlreiche Fenster auf moderne Dreifachverglasung umgestellt. Das Ergebnis sind nachhaltig reduzierte Energiekosten, eine Energieeinsparung von rund 20 % sowie – nach heutiger Einschätzung – keine größeren energetischen Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahrzehnten. Dies sorgt für hohe Planungssicherheit und minimiert zukünftige Investitionsrisiken erheblich.

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Ausstattung und Details

1996 bis 1999:
Neuaufbau und Kernsanierung Vorderhaus um 1. Innenhof, unter anderem neu Herstellung aller Wasser- und Abwasserleitungen, aller Elektroleitungen und Verteiler, Dachstühle und Dacheindeckungen u.v.m., heute Wohnungen WEH 1 bis WEH 4
1999:
Neuaufbau Hinterhaus um 2. Innenhof, unter anderem neu Herstellung aller Wasser- und Abwasserleitungen, aller Elektroleitungen und Verteiler, Dachstühle und Dacheindeckungen u.v.m., Nutzung als Büro
2000:
Wiederaufbau Lagerhalle nach Brandschaden
2002:
Ausbau zweiter Büroabschnitt
2003:
Umbau Teilfläche der neuen Lagerhalle zum Einfamilienhaus
2011:
Bürofläche zu Wohnzwecken umgenutzt, heute Wohnungen WEH 2.1 bis WEH 2.5
2018 bis 2023:
stetige energetische und technische Modernisierungen, Sanierungen an allen Gebäudeteilen unter anderem umfangreiche energetische Sanierungen, Umbau auf L/W und W/Wärmepumpen, Erneuerung der Verrohrung der Heizungsanlage und Einbau neuer Heizkörper, Austausch diverser Fenster gegen Dreifachverglasung
Energiedaten Vorderhaus / Rheinhessenhof WEH 1–4:
Bedarfsausweis – Endenergiebedarf: 30,5 kWh/m²a – Energieeffizienzklasse: A – wesentlicher Energieträger: Strom-Mix – Baujahr lt. Energieausweis: 1760
Energiedaten Hinterhaus WEH 2.1–2.5:
Bedarfsausweis – Endenergiebedarf: 28,8 kWh/m²a – Energieeffizienzklasse: A – wesentlicher Energieträger: Strom-Mix – Baujahr lt. Energieausweis: 1999/2000
Energiedaten Wohnhaus:
Bedarfsausweis – Endenergiebedarf: 27,4 kWh/m²a – Energieeffizienzklasse: A – wesentlicher Energieträger: Strom-Mix – Baujahr lt. Energieausweis: 2003

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Alles zum Standort

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage innerhalb Rheinhessens – einer der wirtschaftlich und infrastrukturell dynamischsten Wachstumsregionen in Rheinland-Pfalz. Die Region profitiert zunehmend von starken wirtschaftlichen Entwicklungen, einer hervorragenden Verkehrsanbindung sowie einer stetig steigenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Insbesondere die Ansiedlung und Expansion des internationalen Pharmakonzerns Eli Lilly in Alzey sowie die Entwicklung von Lufthansa Technik Aero Alzey sorgen bereits heute für einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung in der gesamten Region. Durch die hiermit verbundenen neuen Arbeitsplätze und den Zuzug qualifizierter Fachkräfte wird mittel- bis langfristig von einer weiter steigenden Wohnraumnachfrage sowie nachhaltig steigenden Mietpreisen ausgegangen.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Position innerhalb eines gewachsenen Umfelds. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig profitieren Mieter von einer guten Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte und die regionale Infrastruktur.

Für Kapitalanleger bietet die Lage damit hervorragende Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit, stabile Cashflows sowie weiteres Mietsteigerungspotenzial. Die Kombination aus historisch gewachsenem Umfeld, begrenztem Wohnraumangebot und gleichzeitig stark wachsender wirtschaftlicher Nachfrage macht den Standort besonders attraktiv für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25145247_2 - 55237 Flonheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com