Runkel

Nähe Limburg- Runkel Zentrum. Solides MFH mit 4 Wohnungen.

Objektnummer: 25189067



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1089 m²

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

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

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Auf einen Blick

Objektnummer	25189067
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1973
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Gewerbefläche	ca. 1 m²
Vermietbare Fläche	ca. 310 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Die Immobilie

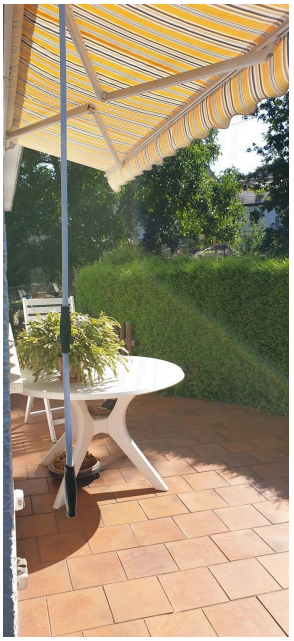




Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

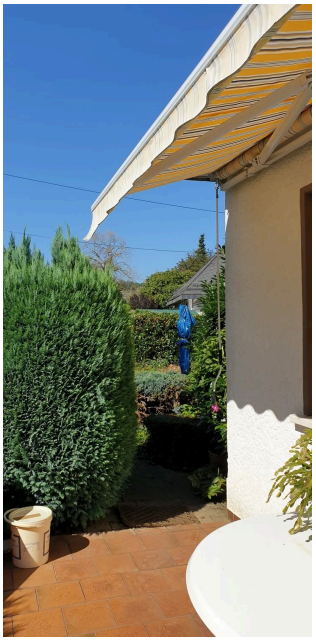
Die Immobilie





Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Die Immobilie

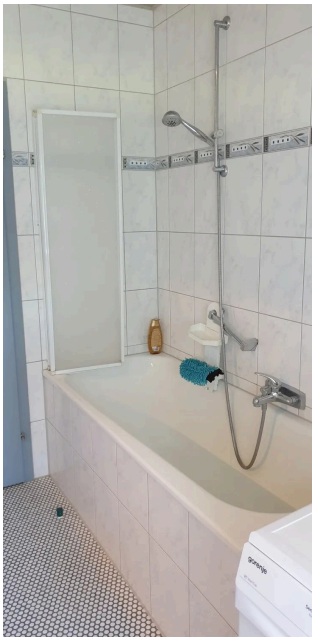




Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Die Immobilie





Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Ein erster Eindruck

Inmitten einer angenehm gewachsenen Wohngegend präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 und der Dachgeschoss-Aufstockung 1989, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.089 m² errichtet wurde.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 310 m² und insgesamt elf Zimmern bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten für vielfältige Nutzungskonzepte. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und wird durch eine funktionale Zentralheizung ergänzt, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 1989, sodass das Gebäude einen gepflegten Eindruck hinterlässt.

Das Haus umfasst insgesamt vier separate Wohnungen und ermöglicht so die Nutzung als Zinshaus/Renditeobjekt mit Ertragspotenzial. Im Erdgeschoss befinden sich zwei eigenständige Einheiten: eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon sowie eine Dreizimmer-Wohnung, deren Bewohner eine Terrasse nutzen können. Im Dachgeschoss steht eine weitere großzügige Dreizimmerwohnung zur Verfügung, zu deren Ausstattungsmerkmalen eine Dachterrasse zählt. Das Gartengeschoss beherbergt zusätzlich eine kleine Zweizimmer-Wohnung; außerdem steht hier ein benachbarter Raum bereit, der das Potenzial für den Umbau zu einem weiteren Appartement bietet. Somit finden sich hier insgesamt sieben Schlafzimmer und vier Badezimmer, die verschiedenen Wohnansprüchen gerecht werden.

Das Außenbild des Hauses wird geprägt durch eine klassische Fassade und ein Satteldach in dunkler Ziegeloptik. Der Balkon ist durch ein Holzgeländer eingefasst, während sich ein gepflegter Gartenbereich mit teilweise bewachsener Umzäunung rund um das Haus erstreckt. Vor dem Haus sind mehrere befestigte Stellflächen und eine großflächige Garage mit insgesamt vier Garagen auf dem Grundstück, die zusätzliche Park- und Abstellmöglichkeiten bieten. Im Kellergeschoss gibt es darüber hinaus zwei Garagenstellplätze sowie weitere praktische Abstellräume.

Die Umgebung zeichnet sich durch Wohnhäuser mit Gärten und begrünten Straßenzügen aus. Von einigen Bereichen der Immobilie bietet sich ein weiter Blick über die Stadt mit markantem historischen Bauwerk auf einer Anhöhe. Die ruhige Wohnlage verbindet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden städtischen Infrastrukturen.

Die Raumaufteilung unterstützt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einzelner Einheiten oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Jede der vier Wohnungen verfügt über eigene Balkone oder Terrassen, sodass sowohl Privatsphäre als auch Aufenthaltsqualitäten im Freien

geboten werden. Die Gebäudearchitektur spiegelt den Stil der 1970er Jahre wider und harmoniert mit dem gewachsenen Umfeld.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Flächenaufteilung, vielfältigen Abstellmöglichkeiten und einem soliden Gesamteindruck. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie die flexiblen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

2 Wohnungen sind vermietet, eine Erdgeschosswohnung und die großzügige Dachgeschoßwohnung stehen für eine Eigennutzung oder Vermietung frei. Zudem gibt es Potential für weitere Mietflächen und für die Steigerung der Mieteinnahmen.

Die jährliche Kaltmiete bei Vollvermietung wird ca. 26.000 € betragen.

Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und die Lahn sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie , die sich ideal als Investitionsobjekt eignet.

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Ausstattung und Details

Insgesamt vier Wohnungen.
Im EG zwei Wohnungen, eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eine Dreizimmer-Wohnung mit Terrasse.
Im DG befindet sich eine großzügige Dreizimmerwohnung mit einer tollen Dachterrasse.
Im Gartengeschoss eine kleine Zweizimmer-Wohnung, der benachbarte Raum könnte zu einem Appartement umgebaut werden.
Im KG zwei Garagenstellplätze und Abstellräume vorhanden.
Auf dem Gelände befinden sich vier weitere Garagen.

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Alles zum Standort

Runkel in Hessen besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen mit einer soliden Infrastruktur. Die Stadt präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Geborgenheit vereinen – geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in einem moderaten Preissegment, das besonders Familien eine attraktive und bezahlbare Wohnperspektive bietet. Die ruhige Lage, gepaart mit einer stabilen Nachfrage und provisionsfreien Direktverkäufen, schafft ein sicheres Umfeld für eine langfristige und sorgenfreie Zukunftsgestaltung.

In Runkel finden Familien ein Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaft fördert. Die überschaubare Größe der Stadt ermöglicht kurze Wege und eine enge Vernetzung der Nachbarschaft, was gerade für Kinder und Eltern ein wertvolles Gefühl von Vertrautheit und Schutz schafft. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Vorzüge einer intakten Infrastruktur und vielfältiger Freizeitmöglichkeiten genießen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Bushaltestelle „Neue Brücke“ (1–2 Minuten zu Fuß), und in etwa sieben Minuten erreichen Sie den Bahnhof Runkel, der eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote besonders überzeugend: Kindergärten befinden sich bereits in 4 bis 16 Minuten Fußweg, während die Johann-Christian-Senckenberg-Schule als weiterführende Schule in nur etwa 11 Minuten erreichbar ist. Auch Grundschulen wie die Schule am Sonnenhang sind in circa 20 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine verlässliche schulische Basis.

Die Gesundheitsversorgung ist mit Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe – teilweise nur 2 bis 6 Minuten zu Fuß – optimal gewährleistet und sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Ergänzend dazu laden zahlreiche Freizeitangebote zum gemeinsamen Erleben ein: Der nahegelegene Park und die Badeinsel Runkel sind in nur 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Bewegung und Erholung an der frischen Luft. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung fördern die aktive Freizeitgestaltung der Kinder, während das Haus der Vereine und weitere Gemeinschaftseinrichtungen das soziale Miteinander stärken.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, ist Runkel ein Ort, der Geborgenheit und Lebensfreude in idealer Weise verbindet. Hier eröffnet sich ein behütetes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert

aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe und urbaner Nähe genießen können.

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25189067 - 65594 Runkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com