Appenheim

Zwei Häuser mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, PV-Erträgen & Mieteinnahmen

Objektnummer: 26420024



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382.96 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 541 m²

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

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

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26420024
Wohnfläche	ca. 382.96 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1767

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

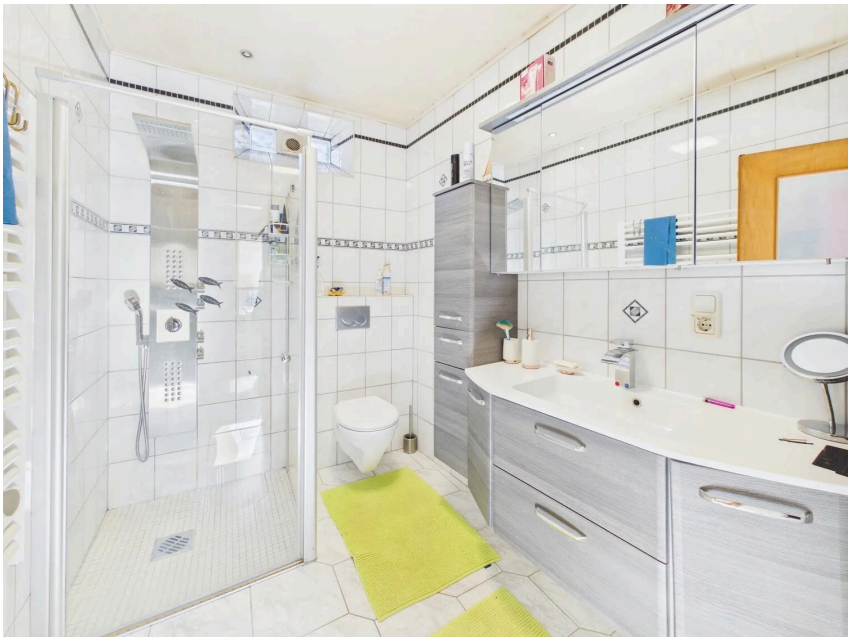
Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06132 - 42 20 38 0

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim
ingelheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/ingelheim*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Lage von Appenheim vereint zwei separate Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück und eröffnet dadurch seltene Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, große Familien sowie attraktive Kapitalanlagekonzepte.

Beide Häuser sind funktional voneinander getrennt und jeweils über unterschiedliche Straßen zugänglich. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für gemeinschaftliches Wohnen mit unabhängigen Bereichen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als reine Kapitalanlage.

Das historische Haupthaus wurde vor rund zehn Jahren umfassend saniert (insbesondere Leitungen und Heizungsanlage) und verbindet heute klassischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 203 m², verteilt auf sieben Zimmer und zwei Etagen, bietet es großzügige Wohnflächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Bereits heute lässt sich das Haus funktional als zwei Einheiten nutzen oder mit geringem baulichem Aufwand vollständig in zwei getrennte Wohneinheiten aufteilen.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie ein Flur. Das Obergeschoss umfasst drei weitere Schlafzimmer, einen Balkon, eine zusätzliche Küche mit Bar, einen flexibel nutzbaren Aufenthaltsraum sowie einen Abstellraum.
Ergänzt wird das Haupthaus durch einen Gewölbekeller, Waschküche, großzügige Lagerflächen, ein separates Appartement sowie einen eigenen „Partyraum“. Mehrere Stellplätze im Hof und zwei Garagen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das zweite Wohnhaus wurde 1995 errichtet und umfasst aktuell zwei vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit einer derzeitigen Wohnfläche von ca. 180 m². Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 13.200 €. Zusätzlich ist der Ausbau des Dachgeschosses für zwei weitere Wohneinheiten bereits vorbereitet und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Eine Teilung nach WEG ist bislang nicht erfolgt.

Das vermietete Wohnhaus verfügt zudem über vier fest zugeordnete Außenstellplätze und kann unabhängig vom Haupthaus bequem über die Parallelstraße begangen werden.

Ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich durch die auf beiden Häusern installierten Photovoltaikanlagen. Beide Anlagen speisen vollständig ins öffentliche Netz ein und verfügen über attraktive Einspeisekonditionen mit einer Vergütung von knapp 29 Cent netto pro kWh.

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Ausstattung und Details

Haus 1 (momentan von Eigentümern bewohnt, Übergabe nach Absprache):
- Historisches, charmantes Bauernhaus mit umfangreicher Sanierung vor ca. 10 Jahren (Erneuerung von Leitungen und Heizungsanlage)
- 202,66 m² verteilt auf 7 Zimmer und zwei Etagen (mit geringem baulichem Aufwand vollständig in zwei getrennte Wohneinheiten teilbar)
- Gewölbekeller
- separates Appartement für Gäste oder Vermietung
- eigener „Partyraum“ mit Küche
- Großzügige Lager- und Abstellflächen
- zwei Garagen sowie mehrere Stellplätze im Hof
- PV-Anlage mit attraktiver Einspeisevergütung von ca. 29 Cent netto/kWh

Haus 2 (derzeit vermietet):
- Separates Wohnhaus aus dem Jahr 1995 mit aktuell 180,3 m² Wohnfläche
- eigenständig über Parallelstraße begehbar
- klare funktionale Trennung vom Haupthaus
- aktuell 2 Wohneinheiten (3ZKB à ca. 80 m²) seit 2017 & 2018 vermietet
- Ausbau des Dachgeschosses für 2 weitere Wohneinheiten bereits vorbereitet
- jährliche Mieteinnahmen von ca. 13.200 € mit Anpassungsmöglichkeit
- Keine WEG-Teilung vorhanden – dadurch flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- 4 zusätzlich fest zugeordnete Außenstellplätze
- Zysterne mit 5.000 Liter im Garten eingelassen
- PV-Anlage mit attraktiver Einspeisevergütung von ca. 29 Cent netto/kWh

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Appenheim im Landkreis Mainz-Bingen liegt etwa 12 km südwestlich von Mainz und 5 km nördlich von Ingelheim. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt und auf verschiedenen Wanderwegen, wie dem Panoramaweg oder dem 7-Quellen-Weg, lassen sich herrliche Ausblicke über den Ort genießen.
Ein reges Vereinsleben belebt die Dorfgemeinschaft, denn sowohl Senioren als auch Kinder und Jugendliche profitieren von den vielfältigen Freizeitangeboten.
In den schönen Winzerhöfen genießen Einheimische und Gäste rheinhessische Spezialitäten bei einem guten Glas Wein.

Verkehrsanbindung:

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße 415 gegeben, die durch den Ort führt. Die Autobahnen A60 und A63 sind mit dem Auto in 10 bis 20 Minuten zu erreichen. Busverbindungen werden von der DB Bahn Rhein-Nahe-Bus betrieben und führen zu den nahe gelegenen Bahnhöfen Gau-Algesheim und Ingelheim an der linken Rheinstrecke.

Objektnummer: 26420024 - 55437 Appenheim

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: 26420024 - 55437 Appenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein
Tel.: +49 6132 - 42 20 380
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com