



OBJEKT 65

## Gepflegtes 4-Parteienhaus als Kapitalanlage

53578 WINDHAGEN

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1972
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 261,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.051 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 135 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2021
Zustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Badezimmer:	4
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	4
Stellplatzanzahl:	8
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Nein
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	137,89 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein

#### Kaufpreis

598.000,00 €

#### Käuferprovision

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

#### Objektbeschreibung

Anlageobjekt nahe John Deere/ Wirtgen.

Das Gebäude wurde 1972 konventionell erstellt (Porenbeton) und ist voll unterkellert. Im Gebäude finden sich vier Wohnungen die gleich aufgeteilt und spiegelverkehrt angeordnet sind.

Drei Wohnungen sind vermietet. Die vierte Wohnung wird aktuell für eine mögliche Eigennutzung des zukünftigen Eigentümers freigehalten.

Die Mieterträge, nach jüngster Mietanpassung, liegen bei 27.840,-€ p.a.

Das 1.051m<sup>2</sup> große Grundstück bietet darüber hinaus auch Erweiterungspotential. Vorbehaltlich der Prüfung durch die Genehmigungsbehörden können hier ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche generiert werden.

Die Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses bietet weiteres Potential zur Wohnflächenerweiterung.

#### Lage

Die Lage nahe der Wirtgen Werke, sowie ein Top-Anbindung an die Autobahn (A3) und die umliegenden Gemeinden Asbach und Bad Honnef, ist ganz hervorragend und garantiert eine gute Vermarktbarkeit.

Dies manifestiert sich auch an der Tatsache, das es in diesem Gebäude kaum Mieterwechsel gibt.

Die Bushaltestelle mit Anbindung nach Asbach und Bad Honnef befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Das Umland bietet mit dem Sportpark (Tennis, Fitness, Sauna), dem Golf- und dem Segelflugplatz, sowie den angrenzenden Regionen Westerwald und Siebengebirge einen hohen Freizeit und Erholungswert.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten finden sich ebenfalls im Umland und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

## Ausstattung

Das Gebäude wird mit einer zuverlässigen Gastherme beheizt, die Warmwassererzeugung erfolgt mit Durchlauferhitzern.

Die komplette Elektroinstallation, die Bäder, sowie Fenster und Türen wurden bereits erneuert. Siehe hierzu auch gesonderte Aufstellung im Datenblatt.



Ansicht\_Süd-West



gepflegte Außenanlage\_01



Ansicht\_Nord-Ost



gepflegte Außenanlage\_02



Garagenanlage



Neue E-Installation\_2016



Bsp. Wohnraum



Bsp. Schlafen





Bsp. Kinderzimmer



Einbauküche



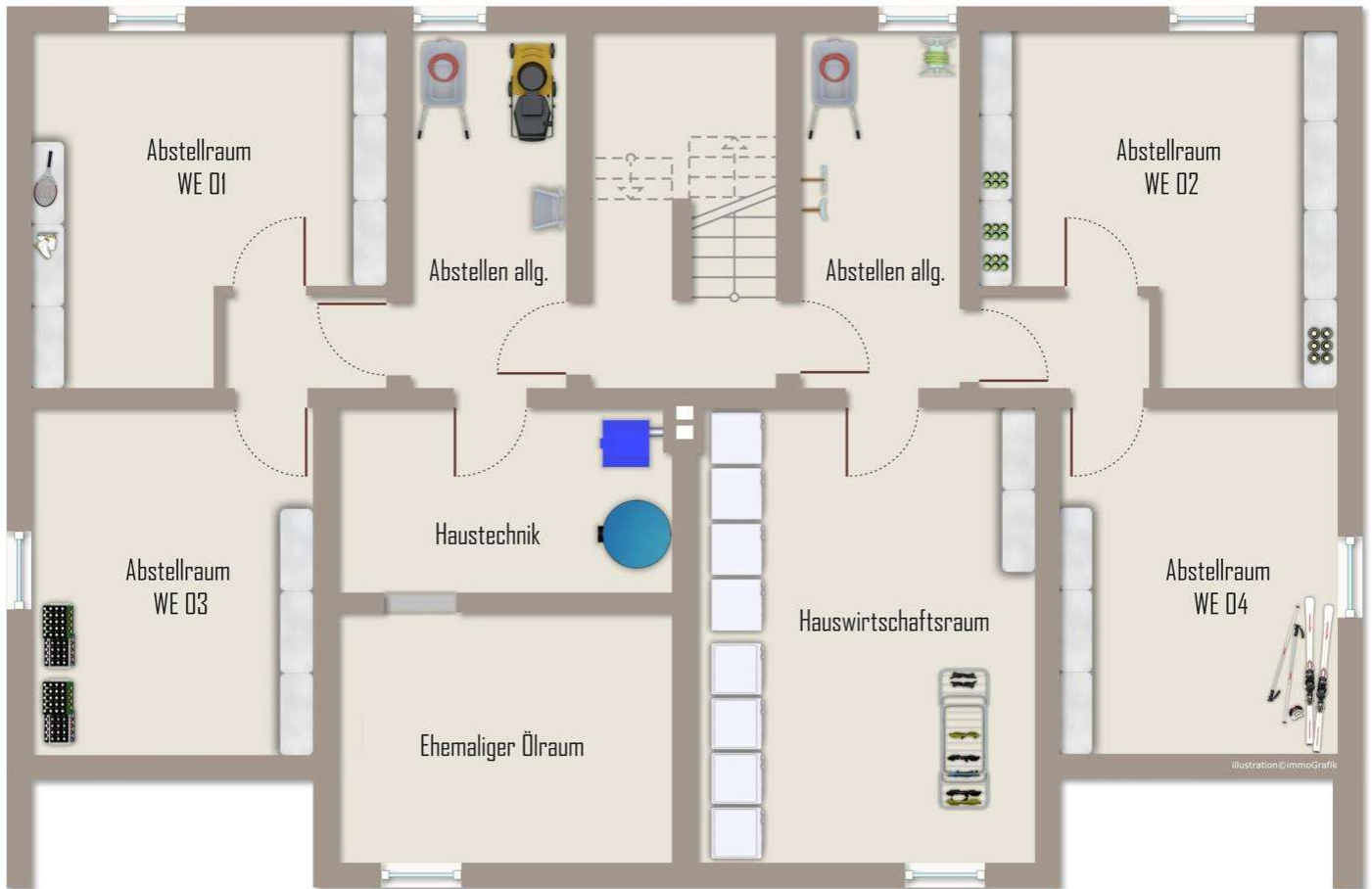
Bad\_01



Bad\_02



Bad\_03



Exposéplan, nicht maßstäblich

01\_Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

02\_Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

03\_obergeschoss



Ansicht\_Süd-Ost



Ansicht\_Süd-West





gepflegte Außenanlage\_01



Ansicht\_Nord-Ost



gepflegte Außenanlage\_02