



OBJEKT 92

TOP Kapitalanlage (4,9%) | TOP Lage | TOP Preis

53572 UNKEL

Eckdaten

Baujahr:	1995
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 245,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 450 m ²
Nutzfläche:	ca. 90 m ²
Verfügbar ab:	Sofort
Heizungsart:	Etagenheizung
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Keine Angabe
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	3
Stellplatzanzahl:	6
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Nein
Schlafzimmer:	5
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	155,3 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

525.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
T: +49 2224 1221509
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Das hier zu verkaufende Objekt in Unkel ist ein gepflegtes und gut vermietetes 3-Parteienhaus unweit der Uferpromenade.

Die Wohneinheiten teilen sich in zwei große Wohnungen mit 90 und 95m² im Erd- und Obergeschoss, sowie einer 60m² Wohnung im Dachgeschoss.

Der freiliegende Hochkeller ist Hochwassersicher angelegt und beherbergt, neben Abstellräumen, den Hausanschlussraum (Gas und Wasser), einen Hauswirtschaftsraum und die drei Garagen. Der Stromanschluss erfolgt über das Dach, der Sicherungskasten befindet sich im DG.

Die Wohneinheiten erreicht man innen über das Treppenhaus oder über wenige Stufen im Außenbereich. Der Hauseingang an sich ist überdacht.

Lage

Unkel ist eine Kleinstadt im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz, liegt am rechten Ufer des Rheins und bietet für ihre rund 5.000 Einwohner eine solide Infrastruktur. Unkel zeichnet sich durch seine Verbindung von historischer Atmosphäre, guter Erreichbarkeit und moderner Infrastruktur aus und ist daher sowohl für Bewohner als auch Besucher ein attraktiver Ort. Die Lage der Immobilie direkt am Ilse-Begel-Park und der Rheinpromenade ist wunderschön, wobei das Gebäude schon deutlich über dem Rheinuferweg und somit gut geschützt liegt.

Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in fünf Minuten, hören tut man davon aber nichts. Die Altstadt von Unkel liegt am Ende der Straße und ist ebenfalls in Minuten zu Fuß zu erreichen.

Das Einkaufszentrum rund um das Vorteil-Center, sowie das benachbarte Bad Honnef, erreicht man in fünf Minuten mit dem Auto.

Innerhalb 30-40min. erreicht man die Bonner Innenstadt, den ICE Bahnhof in Siegburg, oder den Köln-Bonner Flughafen.

Die Infrastruktur:

- Verkehrsanbindung

Straßenverkehr: Unkel ist über die Bundesstraße B42 gut erreichbar, die entlang des Rheins verläuft und eine schnelle Verbindung in Richtung Bonn, Koblenz und andere Städte am Mittelrhein ermöglicht.

Bahn: Die Stadt liegt an der Rechtsrheinischen Bahnstrecke. Der Bahnhof Unkel bietet regelmäßige Verbindungen, vor allem durch die Regionalbahn-Linien, die Pendler und Reisende Richtung Bonn, Köln und Koblenz transportieren.

Fähren: Aufgrund der Rheinlage gibt es Fährverbindungen, die eine Überfahrt auf die linksrheinische Seite ermöglichen, was den Zugang zu weiteren Verkehrswegen erleichtert.

ÖPNV: Regionale Buslinien ergänzen die Verkehrsverbindungen und vernetzen Unkel mit den umliegenden Orten.

- Bildung

Schulen: Unkel verfügt über eine Grundschule, die Löwenburgschule, sowie weiterführende Schulen in nahegelegenen Städten wie Bad Honnef oder Linz am Rhein.

Kulturelle Bildung: Das Stadtmuseum und lokale Kulturvereine fördern Bildung und Engagement in Geschichte und Kunst.

- Gesundheit

Ärzte und Apotheken: Es gibt mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie eine Apotheke, die die medizinische Grundversorgung sicherstellen.

Krankenhäuser: In den umliegenden Städten wie Bad Honnef und Neuwied gibt es Krankenhäuser, die eine umfassendere medizinische Betreuung anbieten.

- Wirtschaft und Versorgung

Einzelhandel: In der Innenstadt gibt es kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants. Für größere Einkäufe gibt es das Vorteil-Center mit umliegenden Geschäften wie Aldi, Lidl und DM Drogeriemarkt.

Versorgung: Supermärkte, Bäckereien und andere Grundversorger sind vor Ort vertreten.

Unternehmen: Unkel hat einige mittelständische Unternehmen und Dienstleister, darunter Handwerksbetriebe und lokale Gewerbe.

- Freizeit und Kultur

Kulturelle Angebote: Unkel ist bekannt für seine historische Altstadt und kulturelle Veranstaltungen wie die Unkeler Weintage oder Konzerte.

Sport und Erholung: Der Rhein und die umliegenden Wanderwege wie der Rheinsteig bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Außerdem gibt es lokale Sportvereine und ein Freibad.

Sehenswürdigkeiten: Dazu zählen das historische Haus Hüller und die Kirche St. Pantaleon.

- Kommunale Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen: Die Stadtverwaltung bietet Dienstleistungen für Bürger in einem zentral gelegenen Rathaus.

Energieversorgung: Die Stadt ist an das Netz regionaler Anbieter angeschlossen und setzt zunehmend auf erneuerbare Energien.

Internet: Breitband-Internet ist in den meisten Teilen von Unkel verfügbar, was den Standort für Berufspendler und Remote-Arbeiter attraktiv macht.

Ausstattung

Das Gebäude wurde 1995 errichtet, die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr.
Die einzelnen Wohneinheiten werden über Gasetagenheizungen beheizt und mit Warmwasser versorgt.
Im Keller befinden sich drei Garagen.

Sonstiges

Kapitaldaten:

Der derzeitige Mietertrag liegt bei 25.716,-€ p.a.

Die Rendite, ohne Anpassung der Mieterträge, liegt somit bei 4,9%

Akute Reparaturen stehen nicht an.

Impressionen



Nur wenige Meter zur Rheinpromenade



Hauseingang



Rückwärtige Zufahrt



Wohnung 2.OG, Diele/ Flur



Wohnung 2.OG, Küche



Wohnung 2.OG, Essen



Wohnung 2.OG, Wohnen



Wohnung 2.OG, Schlafen



Wohnung 2.OG, Kind



Wohnung 2.OG, Bad