

**\*\*\* GLÜCKSFORMEL 2024 \*\*\***

56321 Rhens, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 4214



Wohnfläche ca.: **241 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **485.000 EUR**



## \*\*\* GLÜCKSFORMEL 2024 \*\*\*

Objekt ID	4214
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	56321 Rhens
Wohnfläche ca.	241 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	96 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	629 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	4
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Garage, Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	485.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ideale Mieter + zufriedener Vermieter =  
\*\*\* GLÜCKSFORMEL 2024 \*\*\*

Eine attraktive Anlagemöglichkeit in ruhiger und beneidenswert grüner Wohnlage von Rhens ist dieses Wohnhaus mit drei gut geschnittenen und lichtdurchfluteten Wohnungen!

Betreten Sie Mehrfamilienhaus mit den Augen eines Mieters:

Ein helles und freundliches Treppenhaus empfängt Sie mit einem cremefarbenen und pflegeleichten Steinfußboden.

Der gelungene Grundriss im Erdgeschoss mit fast 100 m<sup>2</sup> überzeugt mit einem großen Auftritt beim Eintritt. Das großzügige Wohn/Esszimmer bietet den Bewohnern und Gästen einen behaglichen Empfang mit einem unverstellten Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Küche, perfekt direkt vom Dielenbereich zu erreichen, lässt keine Wünsche offen. Mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> lässt sich hier fast jede Traumküche verwirklichen. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein Kinder- oder Gästezimmer ergänzen diese Ebene.

Im Dachgeschoss befindet sich ein fast identischer Grundriss. Diese Wohnung hat ihren Charme durch die gemütlichen Dachschrägen und der überdachten Loggia. Diese frisch sanierte Wohnung überzeugt durch die großzügigen Gauben und ist somit über 90 m<sup>2</sup> groß. Erwähnenswert hier ist das im Jahre 2023 sanierte Tageslichtbad mit einer begehrtere Dusche. Eine Ausbaureserve im Spitzboden kann Ihre Wohnwünsche zusätzlich erweitern.

Im Souterrain befindet sich noch eine gemütliche Wohnung mit Zweizimmern, Küche mit Zugang auf die herrliche Terrasse und einem Duschbad.

In den angrenzenden Kellerräumen sind neben dem Heizungsraum noch vier Kellerräume vorhanden.

Ein nicht zu unterschätzendes Highlight sind vier Garagen für Ihre Autos. Was will man(n) mehr :) .

Ein Anruf genügt für einen weiteren Schritt in die Zukunft.  
Wir freuen uns auf Sie !

## Ausstattung

Manchmal ist die Entscheidung für eine Immobilie als Kapitalanlage ganz einfach. Hier erwarten Sie beste Vermietungsaussichten, denn die Nachfrage nach Wohnraum in Rhens ( durch die Nähe zu Koblenz ) ist ungebrochen. Die hier angebotene Immobilie ist im Jahre 1986 massiv errichtet worden. Sie ist in einem gepflegten Zustand.

Einige Ausstattungsdetails im Überblick:

Das Dach ist mit Kunstschiefer eingedeckt.



Die Versorgungsleitungen sind vom Baujahr.

Geheizt wird über eine Ölzentralheizung von 1986. Es wurden jedoch schon in den Jahren Pumpe, Heizungssteuerung und Kesselraum erneuert.

Die Fenster sind isolierverglast und mit Rolläden ausgestattet.

Die Böden sind teils mit Fliesen, Kork, Vinyl und Laminat belegt.

Die Dachgeschosswohnung ist komplett renoviert und 2023 neu vermietet worden.

Die Wohnung im Erdgeschoss und die Zweizimmerwohnung sind schon langjährig vermietet.

Das Haus ist teilunterkellert.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Heizungs- und Öltankraum sind vorhanden.

Zum Haus gehören vier Garagen.

## Sonstiges

Baujahr: 1986

Heizungsart: Öl-Heizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: E

Energiekennwert: 131,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energie mit Warmwasser: Nein

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben. Insbesondere die Wohnfläche und die Grundstücksfläche sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Wir sind für Käufer und Verkäufer provisionsberechtigter Makler. Die Käufermaklerprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzl. MwSt. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer, akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

## Energieausweis

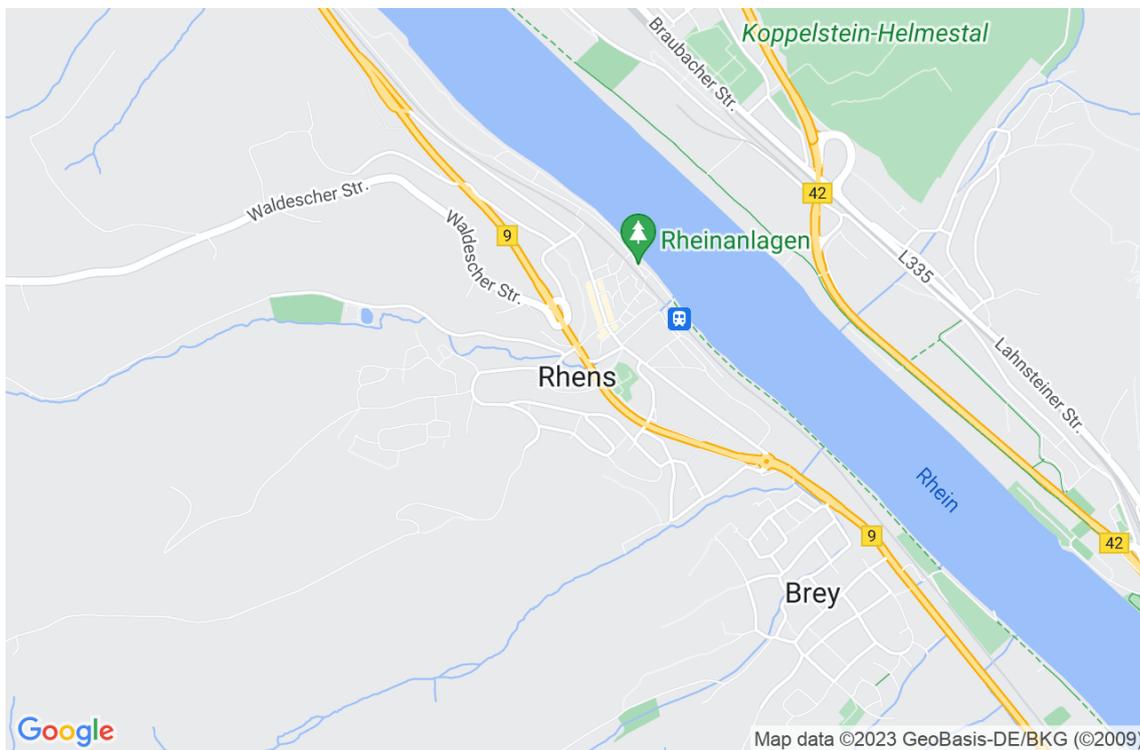
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	E



# STREFFING Immobilien

## Lage

Nur knapp 8 km südlich von Koblenz liegt linksrheinisch das beschauliche Städtchen Rhens. Seit 1174 gehörte Rhens zum Kurfürstentum Köln und hat eine abwechslungsreiche und hochinteressante Historie zu bieten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Ebenfalls eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in der Universitätsstadt Koblenz vorhanden. Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch Bus- und Bahnverbindung. Bis nach Koblenz sind es ca. 10 Autominuten. Die A48 und die A61 sind schnell erreichbar und bilden somit eine optimale Verkehrsanbindung an den Fernverkehr.



# STREFFING

## Immobilien



Außenbild



Rückansicht



Treppenhaus



Diele Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss



# STREFFING

## Immobilien



Schlafzimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Gäste-WC Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Garten

