KLIMEK IMMOBILIEN

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Remagen mit großem Grundstück und Potenzial

Objekt: 2082 • 53424 Remagen
685.000,00 €



Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	2082
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53424
Ort	Remagen
Wohnfläche	ca. 364 m^2
Anzahl Zimmer	14
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.242 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Carports 2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	309,68 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	30.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	685.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in zentraler Lage von Remagen und umfasst vier langjährig vermietete Wohneinheiten. Auf einem ca. 1.242 m^2 großen Grundstück verbindet die Immobilie einen laufenden Mietertrag mit einer großzügigen Außenfläche und interessanten Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 364 m^2 verteilt sich auf zwei Geschosse. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils eine ca. 85 m^2 und eine ca. 97 m^2 große Wohnung. Sämtliche Einheiten sind seit vielen Jahren vermietet; der zuletzt abgeschlossene Mietvertrag stammt aus dem Jahr 2012. Der derzeitige Jahresrohertrag beträgt ca. 33.200 €. Die letzten Mietanpassungen liegen bereits mehr als drei Jahre zurück, sodass im Rahmen der bestehenden Mietverhältnisse und gesetzlichen Möglichkeiten zusätzliches Mietentwicklungspotenzial besteht.

Der rückwärtige Garten wird von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen mitgenutzt und gepflegt. Zwei Garagen, zwei Carportstellplätze und weitere Freiplätze ergänzen das Angebot. Sowohl das Gebäude als auch das Grundstück vermitteln einen gepflegten Gesamteindruck.

Die Grundstücksgröße und die seitliche Zufahrtsmöglichkeit bieten darüber hinaus Ansatzpunkte für eine mögliche Weiterentwicklung. Denkbar und näher zu prüfen wären eine Grundstücksteilung mit zusätzlicher Bebauung im rückwärtigen Bereich sowie ein Anbau oder eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes. Diese Möglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt einer baurechtlichen Prüfung und der erforderlichen Genehmigungen.

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sowie der gut erreichbare Bahnhof unterstreichen die Attraktivität der zentralen Wohnlage. Aus Diskretionsgründen und zum Schutz der Privatsphäre der Mieter zeigen wir im Exposé ausschließlich Außenaufnahmen. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral in der Kernstadt von Remagen. Remagen ist über die B9 direkt an die Richtungen Bonn und Koblenz angeschlossen. Die nächst gelegene Autobahn A61 befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Hierüber ist man ebenfalls in die Richtungen Bonn, Köln und Koblenz gut angebunden. Der Bahnhof Remagen ist ca. 900 Meter entfernt. Mit einigen Regionalbahnen, aber auch dem Fernverkehr erreicht man zügig Bonn (ca. 15 Minuten), Köln (ca. 45 Minuten) oder Koblenz (ca. 30 Minuten). Mit der nahegelegenen Fähre sind Sie ebenfalls, auch mit PKW oder dem Fahrrad, auf der anderen Rheinseite.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

In Remagen befinden sich beispielsweise ein Nahversorgungszentrum direkt vor der Haustüre, ein weiterer Discounter, ein Getränkefachmarkt oder auch ein Baumarkt. Viele Einzelhändler und Gastronomiebetriebe bieten in der Fußgängerzone und an der Rheinpromenade ein sehr breites und attraktives Angebot.

Neben einigen Kindergärten und Spielplätzen bietet Remagen eine Grundschule sowie eine integrierte Gesamtschule. Seine Freizeit kann man in zahlreichen sportlichen oder karnevalistischen Vereinen verbringen.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde durch den Eigentümer laufend instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Die Ausstattung und der Modernisierungsstand unterscheiden sich zwischen den einzelnen Wohnungen.

Beide Erdgeschosswohnungen wurden im Jahr 2002 saniert. Die Sanierung der rechten Obergeschosswohnung erfolgte im Jahr 2010. Die linke Obergeschosswohnung befindet sich hingegen weitgehend im ursprünglichen Zustand und bietet damit Möglichkeiten für eine zukünftige Modernisierung und individuelle Aufwertung.

Die Beheizung erfolgt über separate Gasetagenheizungen in den jeweiligen Wohnungen. Sämtliche Gasthermen wurden im Jahr 2022 ausgetauscht. Das Gebäude verfügt über Kunststofffenster mit Zweifachverglasung. Auch an den Kellerfenstern wurden zuletzt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Hauseingangstür wurde ebenfalls in den vergangenen Jahren erneuert.

Sonstige Angaben

Für weitere Fragen rund um die Immobilie lassen Sie uns wie gewohnt Ihre Anfrage zukommen.

Hinweis zur Maklerprovision: Die Provision für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Zusätzlich wurde mit dem Verkäufer ein Maklervertrag mit einer Provision von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt. geschlossen.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Impressionen





Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de
www.klimek-immo.de

KLIMEK IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Klimek
Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Telefon: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

E-Mail: s.klimek@klimek-immo.de
Web: www.klimek-immo.de