



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-MVo-50038

**Renditestarkes Investment mit noch mehr Potential**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>795.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.134,24 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>50.160,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>15,9</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>434,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>358,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>827,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>13,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.03.2025</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>146,5 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.03.2015</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Bad Schwalbach ist eine Stadt im hessischen Rheingau-Taunus-Kreis und liegt etwa 20 Kilometer von Wiesbaden und 40 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 30-40 Autominuten zu erreichen.***

***Die Stadt Bad Schwalbach ist umgeben von Wäldern und liegt im idyllischen Schlangenbachtal. Sie ist bekannt für ihre Thermalquellen und ist daher ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren.***

***Bad Schwalbach verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten. Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten, wie zum Beispiel das Kurhaus, in dem regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen stattfinden.***

***Durch die verkehrsgünstige Lage ist Bad Schwalbach ein attraktiver Wohnort für Pendler, die in der Rhein-Main-Region arbeiten. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten zu erreichen und auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.***

***Insgesamt bietet Bad Schwalbach eine gute Mischung aus ländlichem Charme und urbanem Lebensgefühl und ist somit eine attraktive Lage für Immobilienkäufer.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Renditestarkes Investment mit noch mehr Potential!***

***Zum Verkauf steht ein großes Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage von Bad Schwalbach. Das Objekt verfügt über insgesamt 8 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 435m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gewerbeeinheit mit ca. 266m<sup>2</sup> Nutzfläche. Alle 9 Einheiten sind vermietet und bieten weiteres Mietsteigerungspotential.***

***Besonders hervorzuheben ist das erhebliche Potenzial für Mietsteigerungen, insbesondere bei der Gewerbefläche, das beträchtliche zusätzliche Einnahmen verspricht. Die durchschnittliche Miete liegt aktuell bei unter 6 €/m<sup>2</sup>.***

***Diese Kapitalanlage bietet nicht nur eine solide Rendite in der Gegenwart, sondern auch vielversprechende Aussichten für die Zukunft.***

***Unabhängig davon ob Sie als Käufer die Gewerbeeinheit selbst nutzen oder aber weiterhin vermieten möchten; die Aussicht auf eine nachhaltige und letztendlich deutlich steigende Rendite ist garantiert und macht diese Investition zu einer lohnenden Option für alle, die langfristige Erträge anstreben.***

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohn-/Geschäftshaus in Bad Schwalbach und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **GRUNDHAUS:**

*Das ursprüngliche Haus in der Kirchstraße wurde ca Mitte des 18. Jahrhunderts erbaut, wo bereits Johann Wolfgang von Goethe nächtigte.*

*Die Außenwände wurden in massiver Bauweise errichtet, während alle Geschossdecken und Treppen der Immobilie aus Holz sind.*

### **ANBAU ZUR KOBLENZER STRASSE:**

*Der Anbau zur Koblenzer Straße wurde Anfang der siebziger Jahre erbaut.*

*Die Außenwände und alle Geschossdecken wurden in massiver Bauweise errichtet,*

### **GEWERBEFLÄCHE:**

*Die Gewerbefläche verfügt über zwei mögliche Eingänge (Koblenzer Straße sowie Kirchstraße). Die Gesamte Fläche setzt sich zusammen aus ca. 190m<sup>2</sup> reiner Gewerbe und Ausstellungsfläche, ca. 40m<sup>2</sup> Bürofläche sowie ca. 37m<sup>2</sup> zusätzlicher Lagerraum.*

*Alle Wohneinheiten dieses Gebäudes verfügen über einen Vinyl- oder Laminatfußboden, der für ein ansprechendes und pfelgeleichtes Wohnambiente sorgt. Die Kunststoffenster sind doppelverglast und gewährleisten eine effiziente Wärme-und Schalldämmung in jedem Wohnraum. Diese Ausstattung garantiert den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl sowie eine optimale Energieeffizienz.*

*6 der 8 Wohneinheiten verfügen über Einbauküchen.*

*Sämtliche Bäder sind gefliest.*

*Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten.*

*Es besteht kein grundlegender Sanierungsstau.*

*Bei Mieterwechseln empfiehlt sich eine Renovierung der entsprechenden Wohnungen.*

*Alle Wohnungen werden über die zentrale Gasheizung mit Wärme versorgt. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt. Der Wärmeverbrauch der einzelnen Mieter wird durch die Ista digital abgelesen und abgerechnet und erstellt alle Nebenkostenabrechnungen für das gesamte Objekt.*

*Erkennen Sie das Gesamtpotential der Immobilie?*

*Wir freuen uns über Ihre Nachricht!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.***

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?***

***Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen einzigartigen Service und konkurrenzlose Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie.***

***Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.***

***Ihr Ansprechpartner:  
Markus Volm  
Diplom-Ingenieur  
Mobil: 0171 36 34 851***

***Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mainz am Schillerplatz.  
FALC Immobilien Mainz  
Inselstraße 3  
55116 Mainz***

***Wir freuen uns auf Sie!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Top Kapitalanlage**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

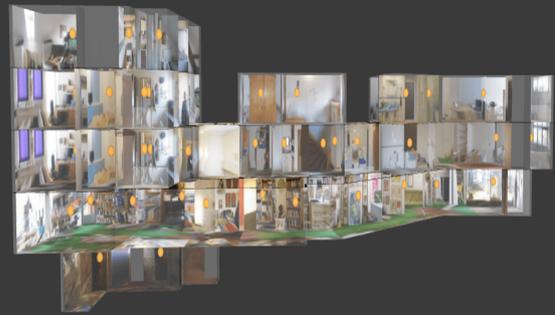


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

In diesem Hause,  
dem damaligen Hotel  
" Weißes Roß "  
übernachtete vom  
28. zum 29. Juni 1774,  
der Dichter  
Johann Wolfgang von Goethe  
mit seinem  
Schweizer Freunde Lavater.



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

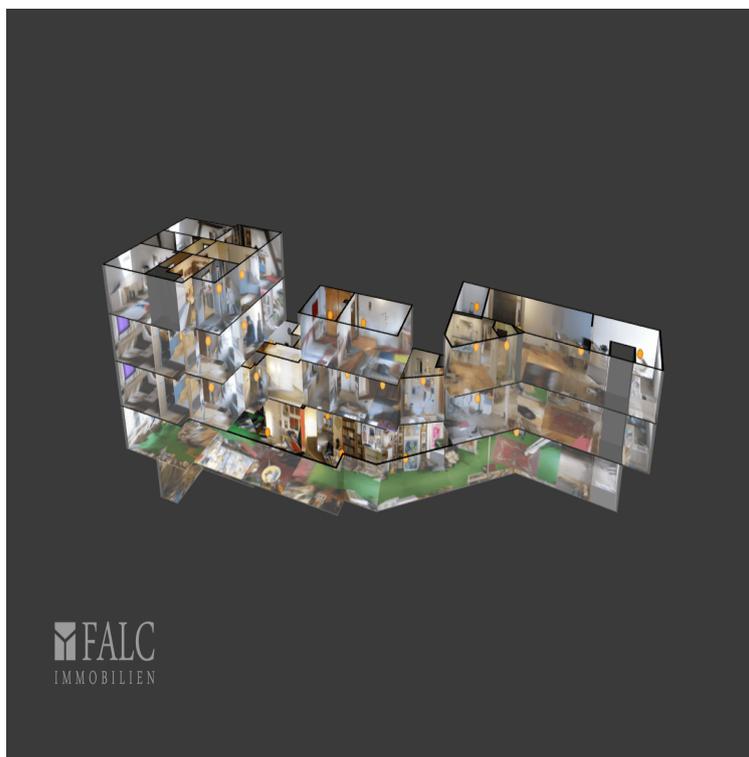
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

**FALC**  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)