



EINE KAPITALANLAGE, DIE SICH GUT ANFÜHLT –
SCHÖNE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN ALZEY

ZIMMER: 2,00
WOHNFLÄCHE CA.: 83,00 M²
KAUFPREIS: 239.000,00 EUR



IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Manchmal sind es nicht die spektakulärsten Immobilien, die langfristig überzeugen, sondern diejenigen, bei denen die wichtigsten Dinge einfach stimmen. Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Alzey bietet Kapitalanlegern genau diese Kombination: 83 m² Wohnfläche, eine bereits bestehende Vermietung, regelmäßige Mieteinnahmen und einen gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich neun Wohneinheiten. Die angenehme Größe der Gemeinschaft sorgt für eine überschaubare Eigentümerstruktur. Auf rund 83 m² verteilen sich zwei großzügige, helle Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein kleiner Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne.

In den vergangenen Jahren wurde bereits kontinuierlich investiert: Dacherneuerung und Dachdämmung, neue Heizkörper, modernisierte Böden und Decken sowie Arbeiten an Badezimmer und Küche sorgen für eine solide Ausgangsbasis. Das bedeutet für Sie als Eigentümer: eine Immobilie, in die bereits viel investiert wurde und die heute gepflegt und zeitgemäß präsentiert wird. Auch der Standort spricht für sich. Alzey verbindet die Vorteile einer gewachsenen Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage zwischen Mainz, Worms und Ludwigshafen.





AUSSTATTUNGSMERKMALE

- 2-ZIMMER-KÜCHE-BAD-WOHNUNG
- DACHGESCHOSS
- CA. 83 M² WOHNFLÄCHE
- BAUJAHR 1981
- MEHRFAMILIENHAUS MIT 9 WOHN EINHEITEN
- GUT VERMIETET
- HELLE, GROSSZÜGIGE RÄUME
- SEPARATE KÜCHE
- KLEINER BALKON MIT SCHÖNEM AUSBLICK
- TAGESLICHTBAD MIT BADEWANNE UND DUSCHE
- GROSSES DACHFLÄCHENFENSTER IM BAD
- BAD MODERNISIERT
- VINYLBOEDEN IN ALLEN WOHNRAEUMEN
- ELEKTRISCHE ROLLLAEDEN AN DEN DACHFLÄCHENFENSTERN
- GAS-ZENTRALHEIZUNG
- EIGENER KELLERRAUM
- DIREKTER ZUGANG VOM KELLER ZUR GARAGE
- KAUFPREIS GARAGE: 15.000 €
- GEMEINSCHAFTLICHE HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME
- EINBAUKÜCHE GEHÖRT DER MIETERIN UND IST NICHT BESTANDTEIL DES KAUFPREISES



MODERNISIERUNGEN

2016: BADEZIMMER INKL. LEITUNGEN

2020: VINYLBOEDEN UND DECKEN

2020: DACHERNEUERUNG INKL. DACHDÄMMUNG

2021: ERNEUERUNG SÄMTLICHER HEIZKÖRPER

2025: FLIESEN UND ELEKTRIK IN DER KÜCHE



EINE GEPFLEGTE IMMOBILIE. EIN ZUVERLÄSSIGES MIETVERHÄLTNIS.
ATTRAKTIVE EINNÄHMEN. UND EIN STANDORT MIT PERSPEKTIVE.

SONSTIGES

Die Wohnung ist seit November 2024 an eine berufstätige Dame vermietet und erwirtschaftet aktuell 10.440 € Jahresnettokaltmiete. Bei einem Kaufpreis von 254.000 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von rund 4,11 %. Damit erwerben Sie nicht nur vier Wände, sondern eine bereits laufende Kapitalanlage, bei der die Vermietung bereits geregelt ist.

ÜBERSICHT

Mieteinnahmen p.a. 10.440 €

Hausgeld 338€/mtl.

davon umlegbar 200 €





LAGE

Die sonnige 2-Zimmer-Wohnung liegt zentrumsnah im beliebten Stadtgebiet Alzeyer-Westend. ALZEY - im Zentrum der Weinbauregion - an der A 61 und der A63 zwischen Mainz, Worms und Ludwigshafen mit der gut erhaltenen Altstadt mit vielen Fachwerkbauten, Restaurants, Cafés und Geschäften, umgeben von Ruinen der mittelalterlichen Stadtmauer lädt zum Bummeln und Verweilen ein: Hier erwarten Sie ein vielfältiges gastronomisches Angebot, diverse Einkaufs- und Lebensmittelmärkte, zahlreiche Fachgeschäfte, Bekleidungs- und Modegeschäfte, mehrere Bäcker, Metzger, Banken, Apotheken sowie viele Fachärzte.

Die hervorragende Infrastruktur bietet alles, was man für den täglichen Bedarf braucht. Breitgefächertes Bildungsangebot, mehrere Schulen, Kindergärten, diverse Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab. Mit der Ansiedlung des weltweit tätigen Pharmakonzerns Eli Lilly gewinnt Alzey als Wohn-/ und Wirtschaftsstandort zusätzlich an Attraktivität...ein weiterer Pluspunkt für Kapitalanleger.



DIE WICHTIGSTEN DATEN AUF EINEM BLICK

- WOHNUNGSTYP: DACHGESCHOSS
- NUTZFLÄCHE CA.: 6,00 M²
- ETAGE: 3
- ETAGENANZAHL: 3
- SCHLAFZIMMER: 1
- BADEZIMMER: 1
- KELLER: JA
- BALKON/TERRASSE: JA
- GARTEN/-MITBENUTZUNG: JA
- OBJEKTZUSTAND: GEPFLEGT
- BAUJAHR: 1981
- QUALITÄT DER AUSSTATTUNG: GEHOBEN
- LETZTE MODERNISIERUNG/ SANIERUNG: 2025
- ENERGIEAUSWEISTYP: VERBRAUCHSAUSWEIS
- HEIZUNGSART: ZENTRALHEIZUNG
- WESENTLICHE ENERGIETRÄGER: GAS
- ENDENERGIEVERBRAUCH: 104,00 KWH/(M²*A)
- ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: D
- BAUJAHR LAUT ENERGIEAUSWEIS: 1981
- GARAGE/STELLPLATZ: GARAGE
- HAUSGELD: 338,00 EUR
- VERMIETET: JA
- MIETEINNAHMEN PRO MONAT: 870,00 EUR
- GARAGE/STELLPLATZ-KAUFPREIS: 15.000,00 EUR
- PROVISION FÜR KÄUFER: 3,57 %



IHRE ANSPRECHPARTNERIN CONSTANZE WINGERT

IMMOBILIENMAKLERIN

www.wingert-immobilien.de
info@wingert-immobilien.de
0151-50727205

