



EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit viel Potential in guter Ortslage von Dahlheim zu verkaufen



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 55278 Dalheim
Baujahr: 1971
Letzte Modernisierung: 2018
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 410 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.330 m²
Anzahl Stellplätze: 4
Stellplatzart: Freiplatz

Kaufpreis
€ 650.000,-

> Mehrfamilienhaus

> Dalheim

> 12 Zimmer

> 410 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5505747



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	55278 Dalheim
Baujahr	1971
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	410 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.330 m ²
Kaufpreis	650.000,- €
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1971
Unterkellert	ja
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teilsaniert
Provision für Käufer	5,95
Provisionshinweis	Provision inkl. 19 % mwst

Objektbeschreibung:

Dieses solide Mehrfamilienhaus in zentraler Ortslage von Dalheim bietet Ihnen eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit deutlichem Entwicklungspotenzial. Auf einer Wohnfläche von rund 410 m² verteilen sich insgesamt 12 Zimmer auf vier separate Wohneinheiten, die auf einem großzügigen Grundstück von 1.330 m² Platz finden.

Das Objekt wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert und präsentiert sich in einem mittleren gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist solide und funktional gehalten. Als Bodenbeläge kommen in den Wohnbereichen Laminat sowie in den Nassräumen und weiteren Bereichen Fliesen zum Einsatz. 3 von 4 Wohneinheiten verfügen über eine Einbauküche, was den Vermietungseinstieg erheblich vereinfacht. Zusätzlicher Stauraum steht durch vorhandene Kellerbereiche zur Verfügung.

Derzeit sind alle vier Wohneinheiten unvermietet, sodass Sie als neuer

Eigentümer die freie Wahl bei der Mieterauswahl haben und die Einheiten nach Ihren Vorstellungen neu vergeben können. Bei einer angesetzten Sollmiete von rund 48.000 Euro jährlich bietet das Objekt eine solide Renditeerwartung und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung.

Ein Kaufpreisfaktor der 13 x fachen Jahresnettokaltmiete für ein teilsaniertes MFH im Speckgürtel Mainz ist ein fairer Preis
Hinweis die genannten Mieteinnahmen sind SOLL, da aktuell unvermietet
Ortsübliche Kaltmiete laut Immobilienscout ca. 9,50 Euro m²

Auf Wunsch schaltet der Makler für den Käufer die Vermietungsanzeigen ohne Aufpreis

Die Wohnung im Souterrain muss noch saniert werden, Wohnung im DG renoviert.

2 der Wohnungen verfügen über einen Balkon

Die Fassade ist aus dem Baujahr, ebenso die die Balkone / Dach Fassade und Balkone sollte man nach Kauf sanieren.

Sanierung wurde von Dritten unverbindlich auf rund 200.000 - 250.000 Euro geschätzt
(ohne Gewähr)

Marktwert der Immobilie saniert und vermietet laut Sprengnetter über Sachwert / Ertragswertverfahren rund 950.000 Euro

Die Lage in der Ortsmitte von Dalheim ermöglicht eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Energieausweis ist in Arbeit

Ausstattung:

- 1 Garage
- 2 Balkone

Lagebeschreibung:

Dalheim liegt im südlichen Rheinland-Pfalz, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Verbandsgemeinde Guntersblum, und vereint das Beste aus ländlicher Idylle und praktischer Erreichbarkeit. Der Ort besticht durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die ihn besonders für Kapitalanleger und Eigennutzer attraktiv macht, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel: Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie Worms, Mainz und Alzey in kurzer Fahrzeit. Der Rhein-Main-Ballungsraum sowie die

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dalheim
- > 12 Zimmer

- > 410 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5505747



Metropolregion Rhein-Neckar sind ebenfalls gut erreichbar, was Dalheim auch für Pendler zu einem attraktiven Wohnstandort macht.

Im Ort selbst sowie in den umliegenden Gemeinden finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Das gesellschaftliche Leben wird durch lokale Vereine und Veranstaltungen bereichert, die den starken Gemeinschaftssinn der Region widerspiegeln.

Die reizvolle Weinlandschaft Rheinhessens lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren durch Weinberge und Felder ein und sorgt für einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Wer in Dalheim investiert, erwirbt nicht nur eine Immobilie, sondern einen Anteil an einer Region mit hoher Lebensqualität und stetig wachsender Nachfrage.

Sonstiges:

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 5,95 des notariellen Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Zwischenverkauf vorbehalten

Objektbilder:



Mehrfamilienhaus Dahlheim (6)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (7)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (5)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (8)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dalheim
- > 12 Zimmer

- > 410 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5505747



Mehrfamilienhaus Dahlheim (9)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (13)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (10)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (14)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (11)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (15)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dalheim
- > 12 Zimmer

> 410 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5505747



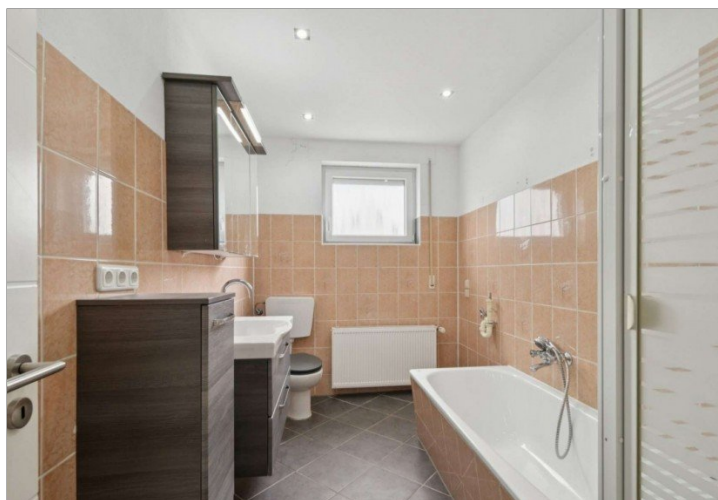
Mehrfamilienhaus Dahlheim (16)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (19)



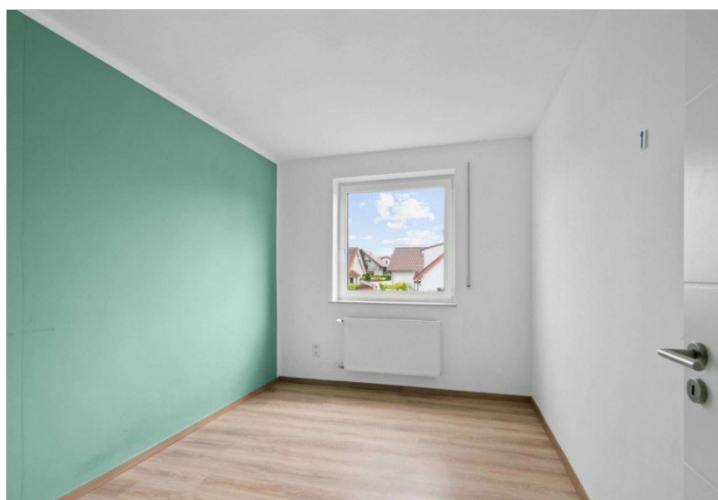
Mehrfamilienhaus Dahlheim (17)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (20)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (18)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (21)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dalheim
- > 12 Zimmer

> 410 m² Wohnfläche

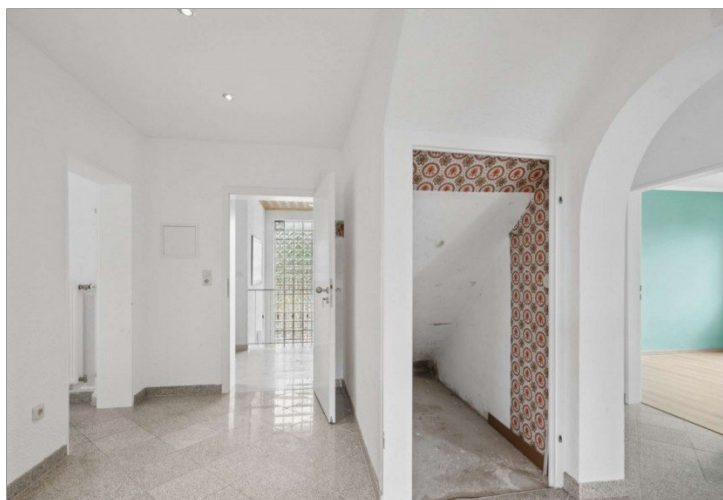
> Objektnummer: 5505747



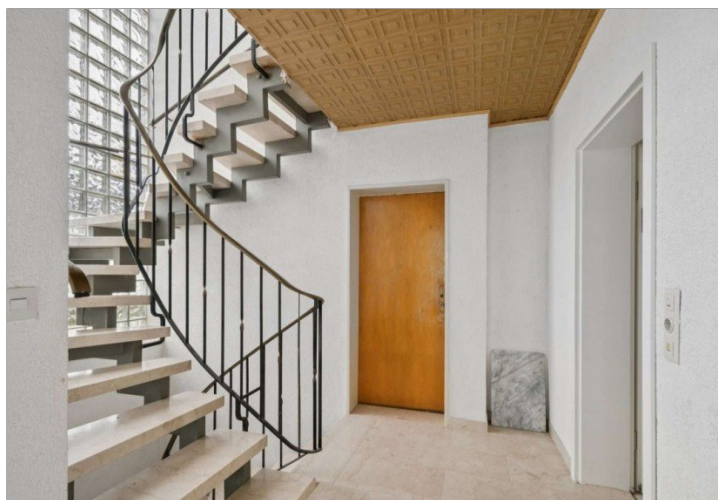
Mehrfamilienhaus Dahlheim (22)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (25)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (23)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (26)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (24)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (27)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dalheim
- > 12 Zimmer

> 410 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5505747



Mehrfamilienhaus Dahlheim (29)



Mehrfamilienhaus Dahlheim (28)

