Stromberg

- RESERVIERT - Kapitalanlage Stromberg: Gepflegtes 3-Familienhaus mit 5,3 % Rendite

Objektnummer: 25416023

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 261 m^2

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25416023
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	8
Baujahr	1932

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.01.2034

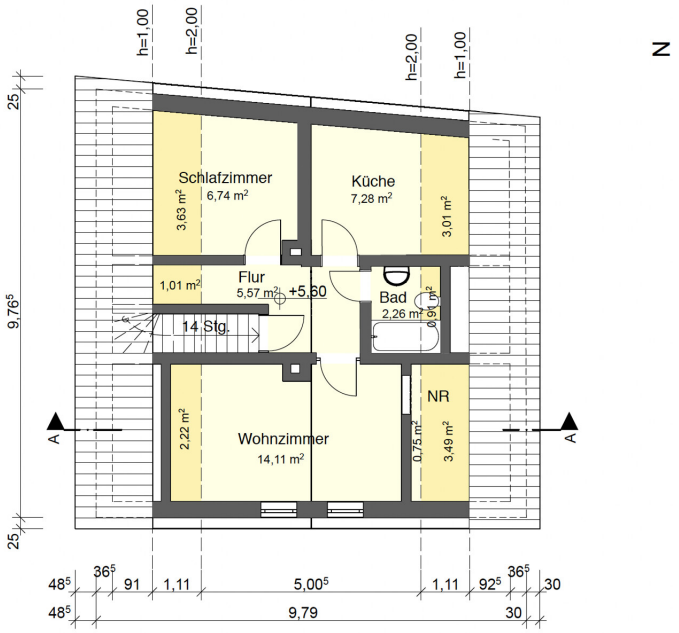
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	255.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

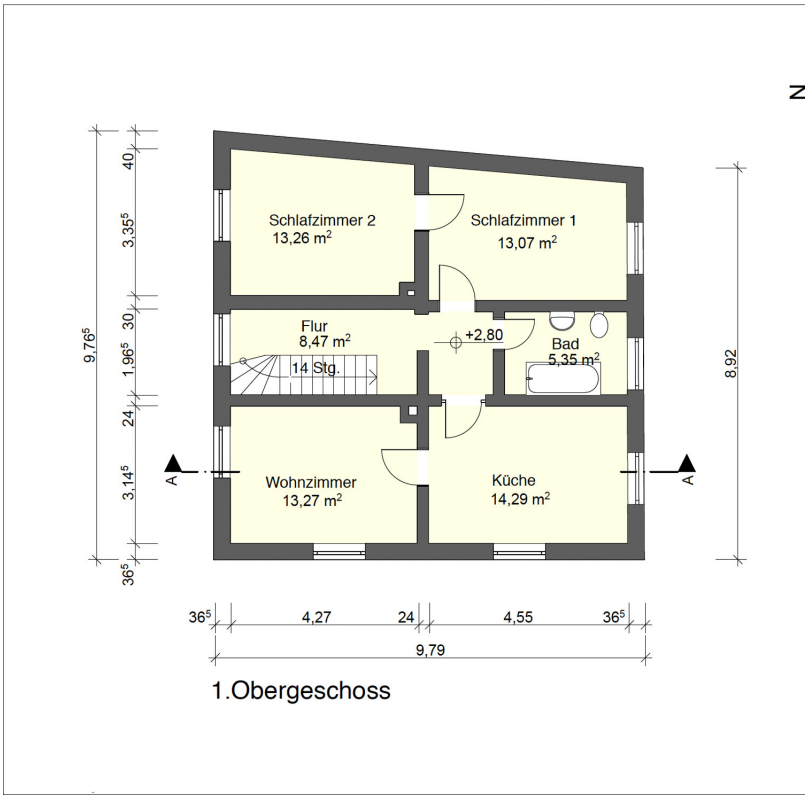
Die Immobilie

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

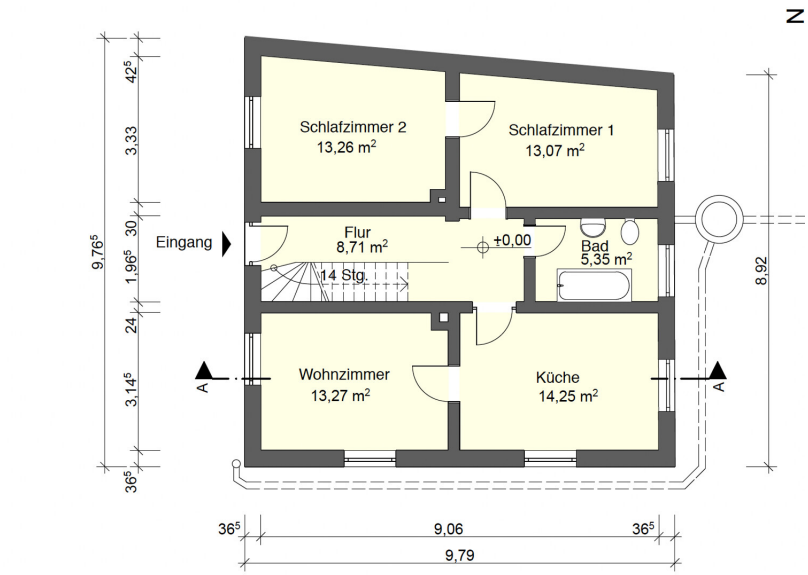
Grundrisse



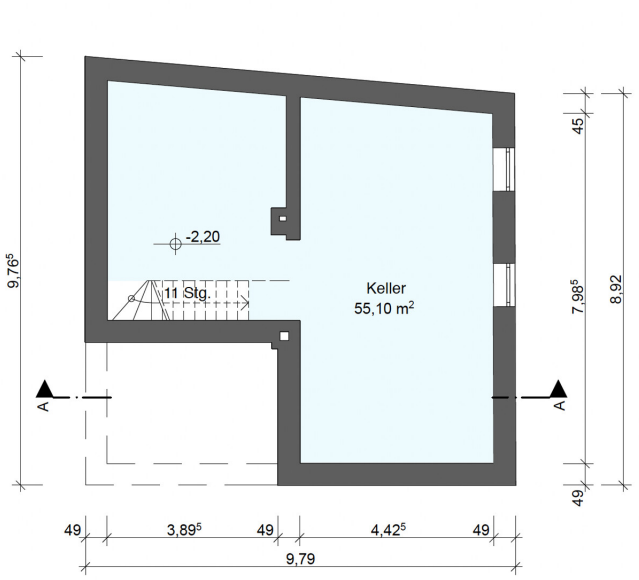
Dachgeschoss



1.Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1932 präsentiert sich heute als solide und renditestarke Kapitalanlage in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage. Auf drei Ebenen stehen insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche zur Verfügung – aufgeteilt in drei gut geschnittene Wohneinheiten. Der zuverlässige Mietermix besteht aus unkomplizierten, langfristigen Mietparteien, was für eine stabile Einnahmesituation sorgt.
Bereits 1989 kernsaniert und in den Folgejahren laufend modernisiert, befindet sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand: Fenster und Dachfenster sind erneuert, Elektrik und Sanitärleitungen auf modernem Stand, Holzböden aufgearbeitet, Keller und Fassaden instand gesetzt. Diese kontinuierliche Pflege sichert Werterhalt und planbare Bewirtschaftungskosten.
Die Immobilie liegt in einem ruhigen, grünen Umfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig sind überregionale Verkehrsanbindungen in wenigen Minuten erreichbar. Diese Kombination aus Lagequalität, gepflegtem Zustand und zuverlässiger Vermietung macht das Objekt besonders interessant für Anleger.
Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 15.960 €, was bei einem Kaufpreis von 299.000 € einer Bruttorendite von rund 5,3 % entspricht – ein attraktives Verhältnis in dieser Lage und für diese Objektgröße.

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Ausstattung und Details

Kaufpreis: 299.000 €
Bruttorendite: ca. 5,3 %
Gesamtwohnfläche: ca. 180 m²
Grundstücksfläche: ca. 261 m²
Aufteilung der Wohneinheiten:
Erdgeschoss ca. 64 m² – 500 €/Monat
Obergeschoss ca. 64 m² – 500 €/Monat
Dachgeschoss ca. 41 m² – 330 €/Monat
Kernsanierung 1989, anschließend laufende Modernisierung
Doppelt verglaste Fenster, Dachfenster vor ca. 5 Jahren erneuert
Elektrik modernisiert
Holzböden aufgefrischt
Innenwände neu verputzt
Keller saniert
Drei Gas-Etagenheizungen erneuert
Durchlauferhitzer und Bäder modernisiert (DLH in den letzten Jahren ausgetauscht)
Sanitärleitungen komplett erneuert
Außenanstrich vor drei Jahren neu
Dachdämmung im Bereich Dachgeschoss-Wohnung
Maklercourtage: 3,57% brutto (vom Käufer zu zahlen)

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Alles zum Standort

Das Dreifamilienhaus liegt in Stromberg, einer gewachsenen Verbandsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach. Stromberg verbindet ein charmantes, naturnahes Umfeld mit guter Infrastruktur und einer optimalen Verkehrsanbindung an die Regionen Hunsrück, Nahe und Rhein-Main.
Ruhige und dennoch zentrale Lage:
Eingebettet in ein grünes Umfeld, wenige Gehminuten zu Nahversorgung, Schulen, Ärzten und Gastronomie.
Bildung & Betreuung:
Kindergarten und Grundschule direkt im Ort; weiterführende Schulen im nahen Bad Kreuznach und Bingen.
Freizeit & Erholung:
Golfclub Stromberg / Golfhotel Stromberg: ca. 3 Fahrminuten
Premium-Wanderwege (Soonwaldsteig, Ausoniusweg) und Radwege beginnen quasi vor der Haustür
Hallenbad, Freibad und Sportanlagen vor Ort
Zahlreiche Wein- und Gastronomiebetriebe in der Region
Verkehrsanbindung:
Autobahn A61: ca. 3 Min.
Bad Kreuznach: ca. 20 Min.
Bingen am Rhein: ca. 15 Min.
Mainz: ca. 35 Min.
Wiesbaden: ca. 40 Min.
Frankfurt Flughafen: ca. 50–55 Min.
Bahnhöfe in Bingen und Langenlonsheim mit Anbindung Richtung Mainz, Koblenz und Frankfurt
Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, verlässlicher Mieterstruktur und optimaler Anbindung macht das Dreifamilienhaus zu einer stabilen und zukunftssicheren Investition

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 255.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25416023 - 55442 Stromberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com