

Bad Kreuznach

## Zentral gelegenes MFH mit vier Wohneinheiten, vermietet mit 6,72% Bruttorendite

Objektnummer: 23416032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 212 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

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

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23416032          |
| Wohnfläche    | ca. 255 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 12                |
| Schlafzimmer  | 9                 |
| Badezimmer    | 4                 |
| Baujahr       | 1920              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 425.000 EUR                                                               |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 10.10.2032     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 221.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G              |

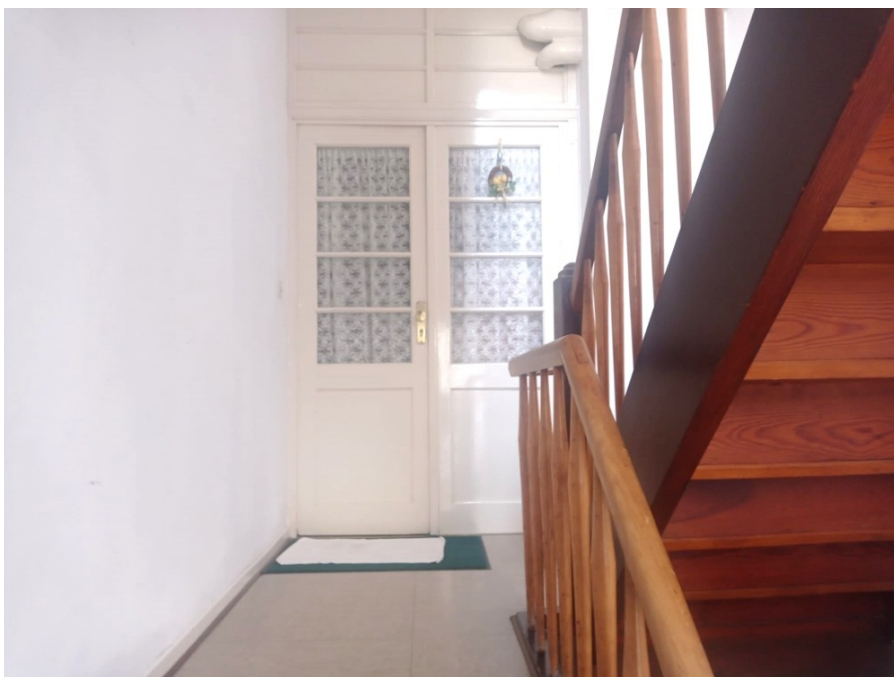
Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

In zentrumsnaher Lage befindet sich dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken, KITAS und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Mit dem praktischen Schnitt und den drei Zimmern, wird ein breiteres Mieterspektrum angesprochen, was so den Wohnraumbedarf von Singles bis hin zu kleinen Familien abdeckt. Die Räume sind zwar recht kompakt, jedoch könnte gerade das Wohnzimmer mit wenig Aufwand durch das angrenzende Kinder-/ Gästezimmer vergrößert werden, sodass man hier auch einen großen Raum schaffen könnte. Die innenliegenden Bäder sind entweder mit einer Dusche oder einer Wanne ausgestattet. Die Wohnungen im 2. OG und DG verfügen beide über einen Balkon. Die Dachgeschosswohnung hat zudem noch viel Stauraum durch den Dachspeicher. Die Fassade ist 2009 neu angelegt worden und sieht heute noch gepflegt aus. Im Gewölbekeller gibt es Kellerabteile für die Mieter. Statt der kleinen Grünfläche vor dem Haus, könnten hier auf Nachfrage beim Bauamt, alternativ auch Parkplätze entstehen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Anlagemöglichkeit in zentrumsnaher Lage und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 4 vermieteten Wohneinheiten
- je 3 Zimmer/ Küche/ innenliegendes Bad
- 2001 Umwandlung der Ölheizung in eine Gaszentralheizung
- 2009 Fassade neu angelegt
- 2018 Drainage am Eingangsbereich zum Keller zur Abdichtung
- doppelt verglaste Fenster teilw. erneuert
- noch ein 1fach verglastes Fenster im Treppenhaus
- Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
- separate Stromzähler erneuert
- Wohnung im 2. OG, Balkon mit schönem Balkongeländer
- Dachgeschosswohnung mit Balkon und weiterer Nutzfläche im Speicher
- Parkplätze vor dem Haus denkbar

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Kreuznach zählt mit ihren 5 Stadtteilen gut 50.000 Einwohner und hat neben dem Wahrzeichen der alten Brückenhäuser noch viele weitere Sehenswürdigkeiten zu bieten. Diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Art befinden sich vor Ort. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig an der B 41 gelegen. Die Autobahn-Anschlussstelle der A 61 erreichen Sie nach ca. 7 km. Mainz und Wiesbaden in 25/ 30 Minuten, so wie den Frankfurter Flughafen in ca. 45 Minuten. Es besteht auch eine sehr gute Bahnanbindung nach Bingen, Mainz und Kaiserslautern. Die ärztliche Versorgung geht hier über das normale Niveau hinaus. Neben zwei Krankenhäusern mit modernsten Spezialabteilungen, gibt es auch mehrere Rehakliniken.

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 221.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)