

Niederbrombach

# Cashflow mit Charakter: Vermietetes 6-Parteien-Haus

Objektnummer: 26451020



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

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

Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26451020	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 450 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Badezimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1927	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 450 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	109.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

## Ein erster Eindruck

Dieses markante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1927 ist weit mehr als eine gewöhnliche Immobilie – es ist ein Stück Regionalgeschichte mit einer beeindruckenden Aura. Ursprünglich als repräsentatives Verwaltungsgebäude erbaut, als Birkenfeld noch zum Oldenburger Land gehörte, besticht das Objekt auch heute noch durch seine charakterstarke, historische Bauweise. Wenn Sie ihr Portfolio um eine wertbeständige Immobilie mit „Seele“ erweitern möchten, bietet dieses Haus die perfekte Kombination aus Tradition und wirtschaftlicher Zukunftsfähigkeit.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Wohneinheiten, deren Grundrisse mit Größen zwischen 36 m<sup>2</sup> und 156 m<sup>2</sup> eine ideale Mieterstruktur ermöglichen – vom Single-Apartment bis zur großzügigen Etagenwohnung. Von den Wohnungen 3 und 4 liegen uns leider keine Innenaufnahmen vor, da der Eigentümer und seine Familie diese noch selbst nutzt. Die Innenaufnahmen der Wohnungen entstanden vor dem Einzug der jetzigen Mietern.

**Aktuelle IST - Miete p. a.für 5 Wohnungen: € 27.000**

Wenn die Wohnung 3 (vom Eigentümer derzeit noch bewohnt) auch Mieteinnahmen generiert, könnte die IST-Miete p.a. auf € 31.800 steigen.

### **Aufteilung der Wohnungen:**

#### **Erdgeschoss:**

**Wohnung 1: ca. 156 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 2: ca. 36 m<sup>2</sup>**

#### **Obergeschoss:**

**Wohnung 3: ca. 80 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 4: ca. 64 m<sup>2</sup>**

#### **Dachgeschoss:**

**Wohnung 5: ca. 55 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 6: ca. 59 m<sup>2</sup>**

#### **Untergeschoss:**

**5 Kellerräume, davon 2 zur Zeit vermietet**

Der Erhaltungszustand ist sehr gut: In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und liebevoll gepflegt, sodass kein akuter Sanierungsstau besteht. Ein besonderes Highlight für die energetische Sicherheit ist der im Jahr 2020 neu eingebaute Heizkessel, der einen wichtigen Grundstein für die langfristige Bewirtschaftung legt. Auch die Elektrik wurde im Laufe der Jahre immer weitestgehend erneuert.

**Die Lage in unmittelbarer Nähe zur B41 garantiert eine exzellente Anbindung, was die Attraktivität für Mieter nachhaltig sichert. Auch die Parksituation ist vorbildlich gelöst: Sechs Außenstellplätze und zwei Garagenplätze direkt am Haus runden das Angebot ab. Dass die Eigentümerfamilie die Wohneinheiten 3 und 4 derzeit noch selbst nutzt, spricht für die hohe Wohnqualität und den pfleglichen Umgang mit der Bausubstanz; ein Umstand, der Investoren zusätzliche Sicherheit gibt.**

**Als besonderes Extra sind in diesem Angebot weitere Wald- und Grundstücke enthalten, die das Paket zu einer außergewöhnlich vielseitigen Investitionsmöglichkeit machen.**

**Diese gepflegte Immobilie wartet darauf, von einem weitsichtigen Käufer in die nächste Ära geführt zu werden. Kontaktieren Sie uns jetzt um Ihren individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen!**

**Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

## **Ausstattung und Details**

**Highlights dieses Mehrfamilienhauses:**

- + verschiedene Wohnungsgrößen
- + Grünfläche hinter dem Haus
- + 6 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- + 2 Garagenstellplätze (eine Wallbox vorhanden)
- + schnelles Internet: bis zu 175M/Bits
- + Waschküche für Mieter
- + kleine Sauna
- + gut instand gehalten
- + sehr verkehrsgünstig, in der Nähe der B 41

**Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

## Alles zum Standort

### Lebensqualität

Niederbrombach präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort im Landkreis Birkenfeld, der die Vorzüge des naturnahen Wohnens perfekt mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung kombiniert. Direkt an der Bundesstraße 41 (B41) gelegen, fungiert der Ort als wichtiger Verbindungspunkt zwischen den regionalen Zentren Idar-Oberstein und Birkenfeld.

### Mobilität & Erreichbarkeit

Für Mieter und Eigennutzer ist die Lage ideal: Die Kreisstadt Birkenfeld mit ihrem Umwelt-Campus sowie die Edelsteinstadt Idar-Oberstein sind in weniger als 15 Minuten erreichbar. Diese exzellente Verkehrsanbindung macht Niederbrombach besonders für Berufspendler zu einem gefragten Wohnort, was die nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie sichert.

**Bildung & Soziales:** Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, was die Attraktivität für junge Familien (potenzielle Mieter der größeren Wohneinheiten) massiv steigert.

**Freizeit:** Die Einbettung in das waldreiche Hunsrück-Nahe-Gebiet bietet einen hohen Freizeitwert mit zahlreichen Wander- und Radwegen direkt vor der Haustür.

### Wirtschaftliches Umfeld

Die Nähe zum Umwelt-Campus Birkenfeld sowie zu namhaften Arbeitgebern der Region sorgt für eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Niederbrombach profitiert hierbei von seiner Rolle als ruhiger Rückzugsort, ohne auf die Vorzüge der städtischen Nähe verzichten zu müssen.

**Investoren-Fazit:** Eine Lage, die durch Beständigkeit überzeugt. Die Kombination aus B41-Anbindung und vorhandener sozialer Infrastruktur (Schule/Kita) minimiert das Leerstandsrisiko und sorgt für eine stabile Mieterstruktur.

### Einige Entfernungen (in ca.):

B41: 100 m

BioNTech: 10 km

Klotzberg-Kaserne: 9 km

Klinikum Idar-Oberstein: 11 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 12,5 km

Birkenfeld: 8 km

**Idar-Oberstein: 9 km**

**Hoppstädten-Weiersbach: 14 km**

**A 62: 12,5 km**

**Objektnummer: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26451020 - 55767 Niederbrombach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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