

Niederbrombach

## ¿Buscas una oportunidad de inversión? ¡6 apartamentos a la vez!

Número de propiedad: 25451031



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 450 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 928 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25451031                                       |
| Superficie habitable | ca. 450 m²                                     |
| Año de construcción  | 1927                                           |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 549.000 EUR                                                               |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación       | 2020                                                                      |
| Método de construcción               | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable                | ca. 450 m²                                                                |
| Características                      | Terraza                                                                   |

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 16.02.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 109.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1927                   |

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## La propiedad



Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Una primera impresión

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1927 erbaut und ist somit ein historisches Gebäude mit einer langen und sehr interessanten Geschichte ...

Das Haus wurde erbaut als Verwaltungsgebäude, als Birkenfeld zum Oldenburgerland gehörte. Es ist eine attraktive Kapitalanlage mit insgesamt 6 vermieteten Wohneinheiten, die alle in gutem Zustand sind, da das Haus in den letzten Jahren stets modernisiert und renoviert wurde. Die vermietbare Wohnfläche variiert zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und ca. 156 m<sup>2</sup> und beträgt insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt vor dem Haus über 6 PKW-Stellplätze, 2 Garagenplätze und ist verkehrsgünstig in der Nähe der B41 gelegen, was die Erreichbarkeit für Mieter erleichtert.

Insgesamt bietet diese gepflegte Immobilie eine solide Investitionsmöglichkeit mit einem besonderen Charme durch ihre historische Bauweise. Außerdem wurde 2020 ein neuer Heizkessel eingebaut. Auch die Elektrik wurde im Laufe der Jahre immer weitestgehend erneuert

Von den Wohnungen 3 und 4 liegen uns leider keine Innenaufnahmen vor, da der Eigentümer und seine Familie diese noch selber nutzt.

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

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

Außerdem werden Wald-/Grundstücke in diesem Angebot mitverkauft.

Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Es würde uns freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Detalles de los servicios

Highlights dieses Mehrfamilienhauses:

- + verschiedene Wohnungsgrößen
- + Grünfläche hinter dem Haus
- + 6 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus und noch mehr hinter 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

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

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Todo sobre la ubicación

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich mitten in Niederbrombach. Niederbrombach selber eine Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld (Rheinland-Pfalz) und gehört der Verbandsgemeinde Birkenfeld an. Niederbrombach liegt sehr verkehrsgünstig entlang der B41. Nähere Infos können Sie z.B. unter [www.stadt-birkenfeld.de](http://www.stadt-birkenfeld.de) finden.

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

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 109.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Número de propiedad: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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