

Stromberg

- RÉSERVÉ - Immeuble de rapport Stromberg : Maison de 3 logements bien entretenue avec un rendement de 5,3 %

CODE DU BIEN: 25416023



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 261 m²

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416023
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	8
Année de construction	1932

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2034	Consommation d'énergie	255.85 kWh/m²a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1932

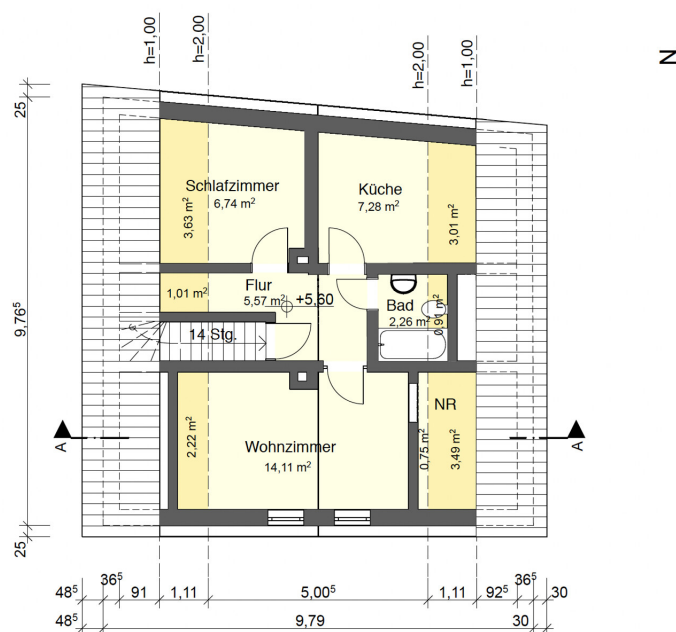
CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

La propriété

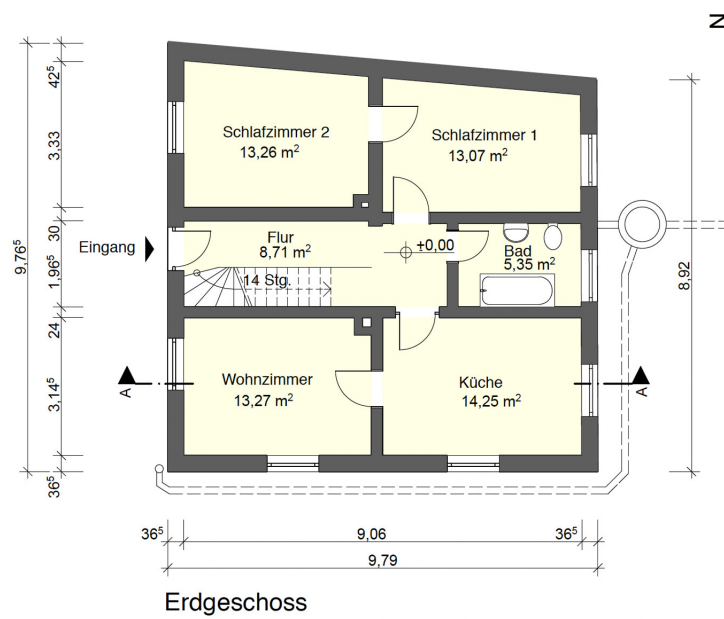
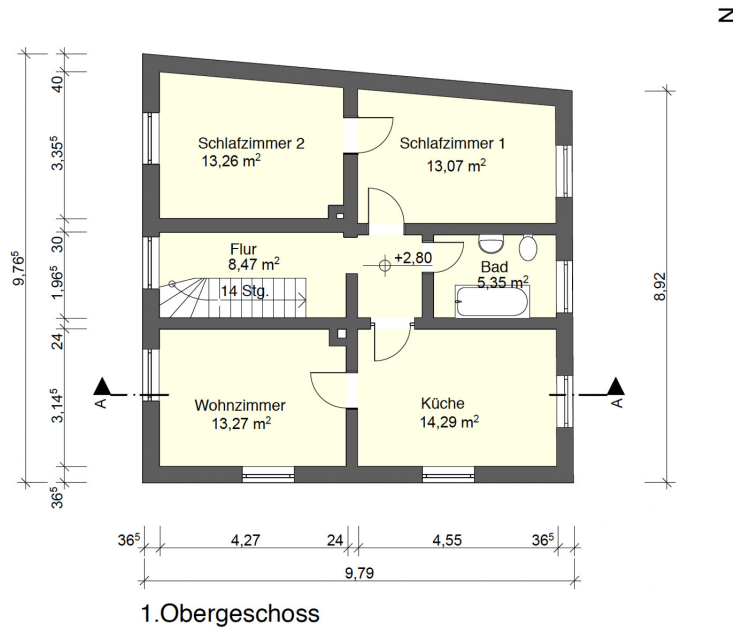


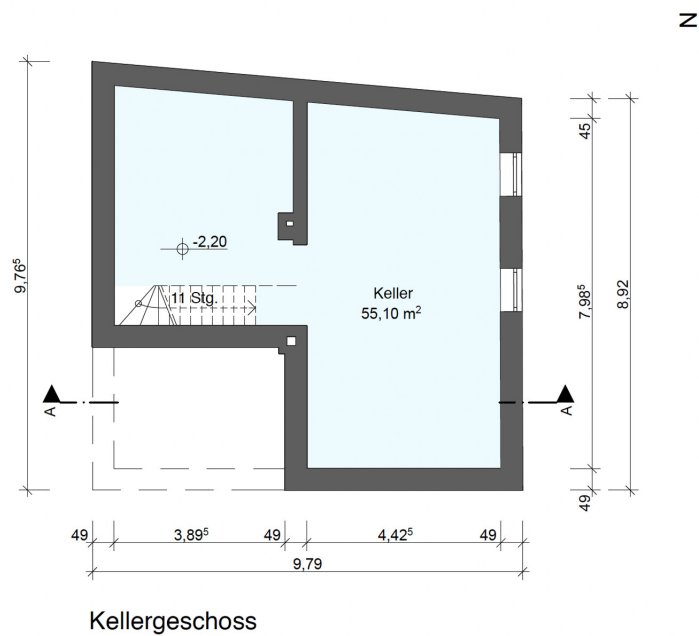
CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Plans d'étage



Dachgeschoss





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Une première impression

Cette charmante maison de trois logements, construite en 1932, représente aujourd'hui un investissement locatif solide et rentable, située dans un quartier résidentiel calme et établi. D'une surface habitable d'environ 180 m² répartie sur trois niveaux, elle se compose de trois appartements bien agencés. La clientèle, composée de locataires fidèles et sans complications, assure un revenu locatif stable. Entièrement rénovée en 1989 et modernisée régulièrement depuis, la maison est en excellent état : fenêtres et puits de lumière ont été remplacés, les installations électriques et de plomberie sont aux normes, les parquets ont été rénovés et le sous-sol ainsi que les façades ont été remis en état. Cet entretien constant garantit la préservation de la valeur du bien et des charges prévisibles. La propriété est située dans un environnement calme et verdoyant, à proximité des commerces, des écoles et des équipements de loisirs. Les transports en commun régionaux et nationaux sont également à quelques minutes. Cette combinaison d'emplacement privilégié, d'un excellent état et d'une occupation fiable rend ce bien particulièrement attractif pour les investisseurs. Le loyer net annuel est d'environ 15 960 €, ce qui, avec un prix d'achat de 299 000 €, correspond à un rendement brut d'environ 5,3 % – un ratio attractif dans cette localisation et pour cette taille de bien.

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Tout sur l'emplacement

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 zukunftsicheren Investition

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com