

Stromberg

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

CODE DU BIEN: 25416023



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 261 m<sup>2</sup>

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   | Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Surface habitable     | ca. 180 m² | Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Pièces                | 8          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Année de construction | 1932       | Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
|                       |            | État de la propriété         | Bon état                                                                  |

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

## Informations énergétiques

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

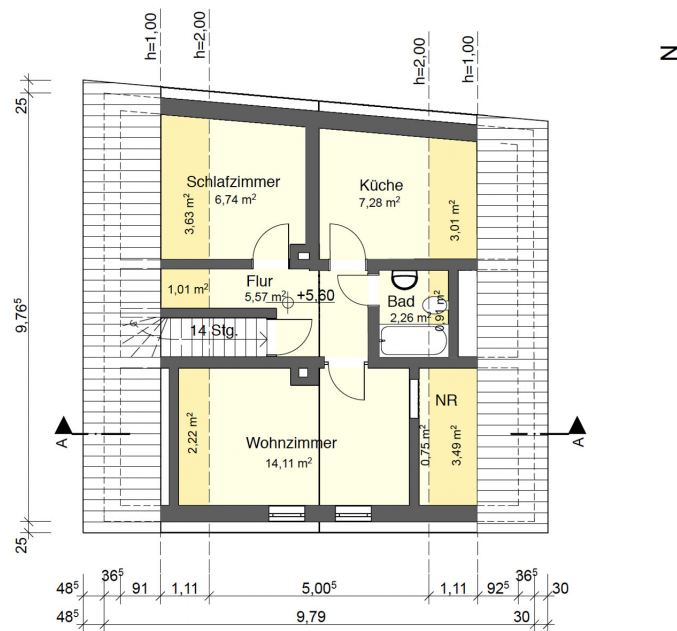
CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

## La propriété

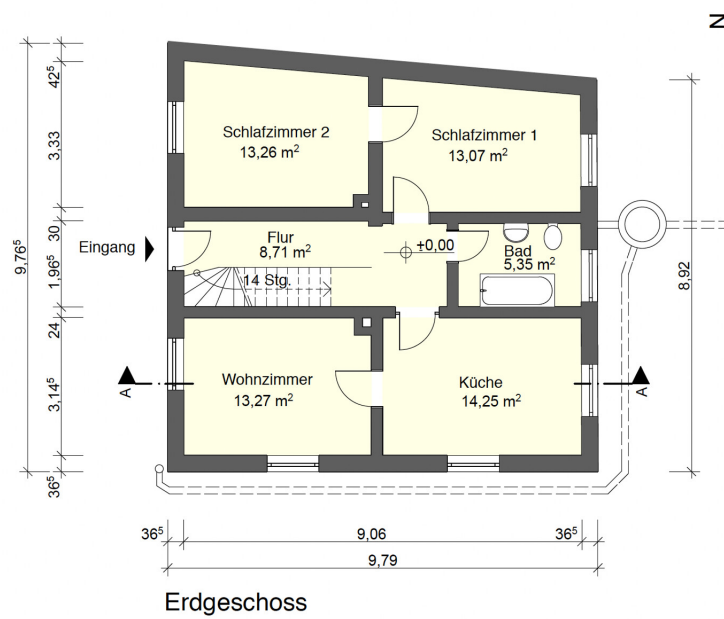
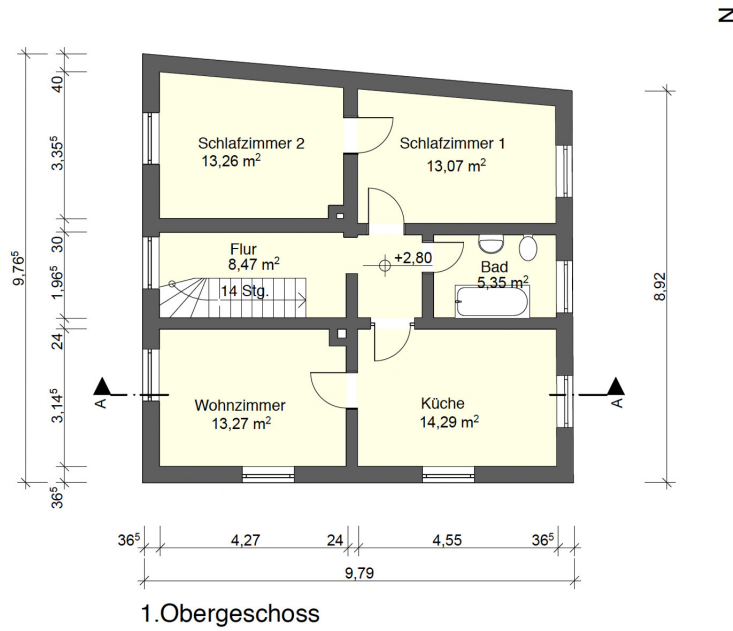


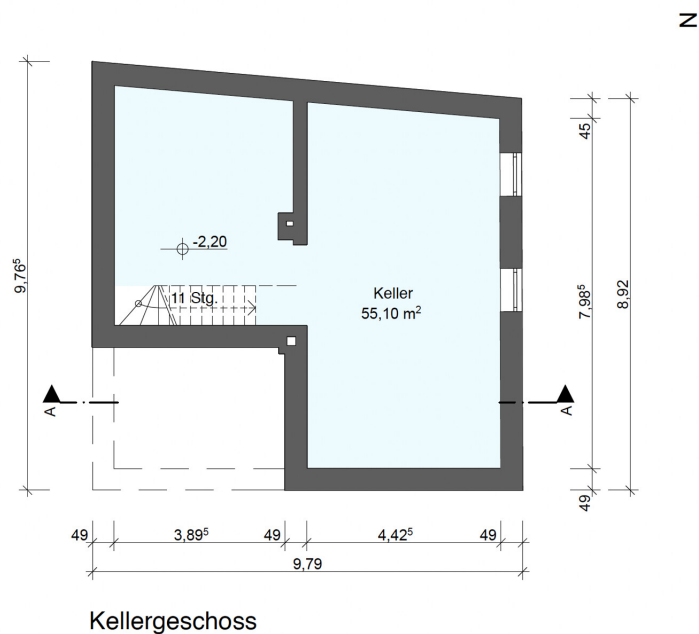
CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

## 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

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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25416023 - 55442 Stromberg

## Détails des commodités

Kaufpreis: 299.000 €

Bruttorendite: ca. 5,3 %

Gesamtwohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 261 m<sup>2</sup>

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> – 500 €/Monat

Obergeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> – 500 €/Monat

Dachgeschoss ca. 41 m<sup>2</sup> – 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

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

---

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