

Stromberg

- FOGLALT - Befektetési ingatlan Stromberg: Jól karbantartott háromlakásos ház 5,3%-os hozammal

VP azonosító: 25416023



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 261 m²

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Áttekintés

VP azonosító	25416023	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Építés éve	1932		
		Modernizálás / felújítás	2020
		Az ingatlan állapota	Karbantartott

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.01.2034	Teljes energiaigény	255.85 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

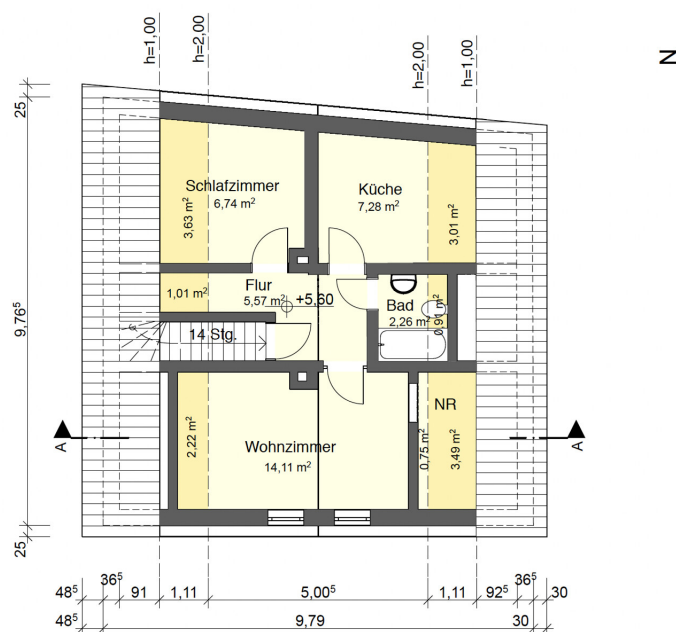
VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Az ingatlan

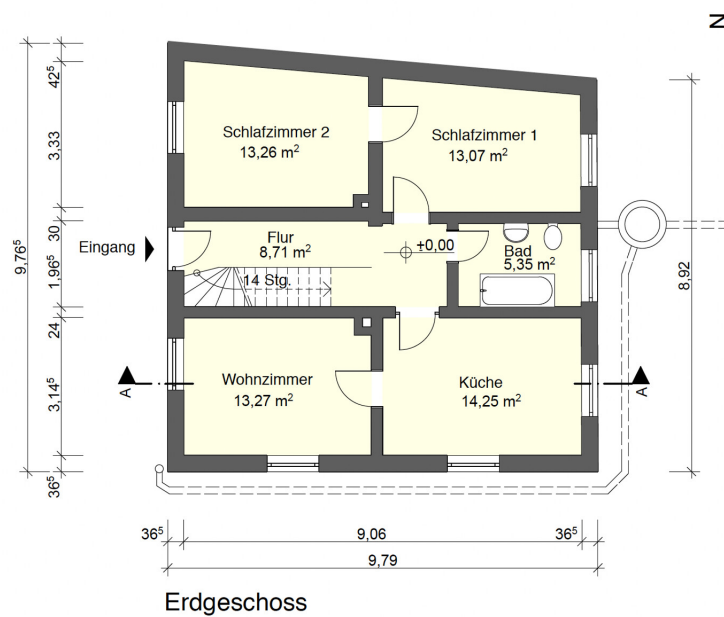


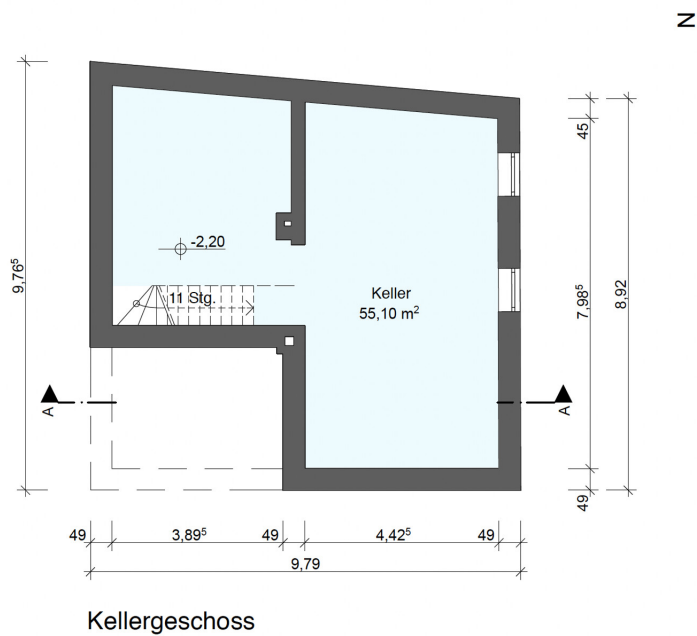
VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Alaprajzok



Dachgeschoss





VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Az első benyomás

Ez a bájos, 1932-ben épült háromlakásos ház ma stabil és magas hozamú befektetési ingatlanként kínálja magát egy csendes, rendezett lakóövezetben. Körülbelül 180 m² lakóterület áll rendelkezésre három szinten, három arányos lakásra osztva. A megbízható bérloei mix egyszeru, hosszú távú bérlokból áll, akik stabil jövedelemforrást biztosítanak. Az 1989-ben teljesen felújított és az azt követő években folyamatosan modernizált épület kiváló állapotban van: az ablakok és tetőablakok cseréje megtörtént, az elektromos és vízvezeték-rendszerek korszerűek, a fa padlóburkolatok felújításra kerültek, az alagsor és a homlokzatok pedig javításra kerültek. Ez a folyamatos karbantartás biztosítja az érték megőrzését és a kiszámítható üzemeltetési költségeket. Az ingatlan csendes, zöld környezetben található, könnyen megközelíthető üzletekkel, iskolákkal és szabadidős létesítményekkel. Ugyanakkor a regionális és országos közlekedési kapcsolatok is csak pár percre vannak. A kiváló elhelyezkedés, a karbantartott állapot és a megbízható kihasználtság kombinációja különösen vonzóvá teszi az ingatlant a befektetők számára. Az éves nettó bérleti díj körülbelül 15 960 euró, ami 299 000 eurós vételárral számolva körülbelül 5,3%-os bruttó hozamot jelent – ami vonzó arány ezen a helyszínen és ekkora ingatlanméret mellett.

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com