

Stromberg

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

VP azonosító: 25416023



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 261 m<sup>2</sup>

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<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 8          |                             |                                                                                       |
| Építés éve      | 1932       |                             |                                                                                       |
|                 |            | Modernizálás /<br>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 <sup>2</sup> a |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                           |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1932                        |

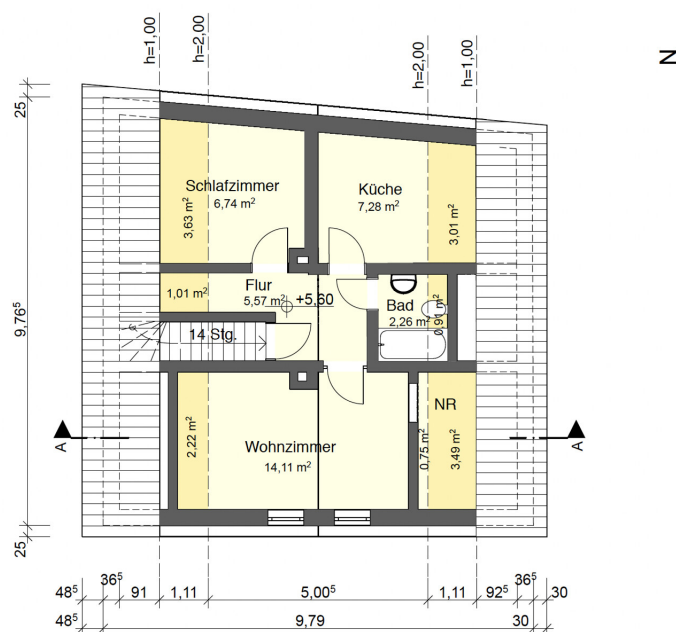
VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

## Az ingatlan

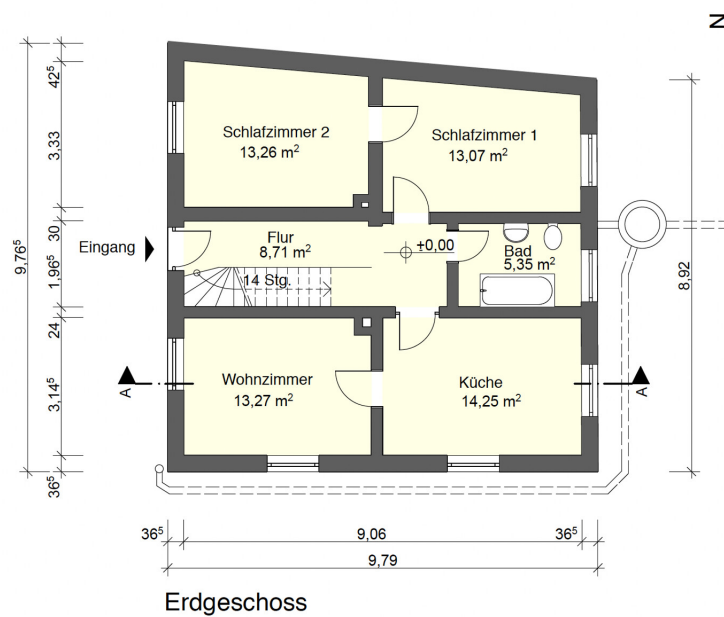


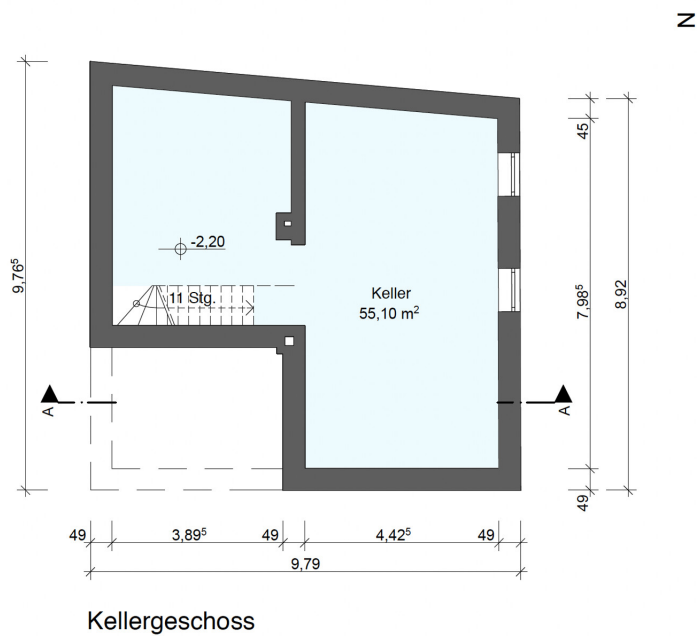
VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

## Alaprajzok



Dachgeschoss





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25416023 - 55442 Stromberg

## Részletes felszereltség

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)

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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