

Stromberg

- RISERVATO - Immobile d'investimento
Stromberg: Casa trifamiliare ben tenuta con
rendimento del 5,3%

Codice oggetto: 25416023



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m²

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416023
Superficie netta	ca. 180 m²
Vani	8
Anno di costruzione	1932

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2034	Consumo energetico	255.85 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

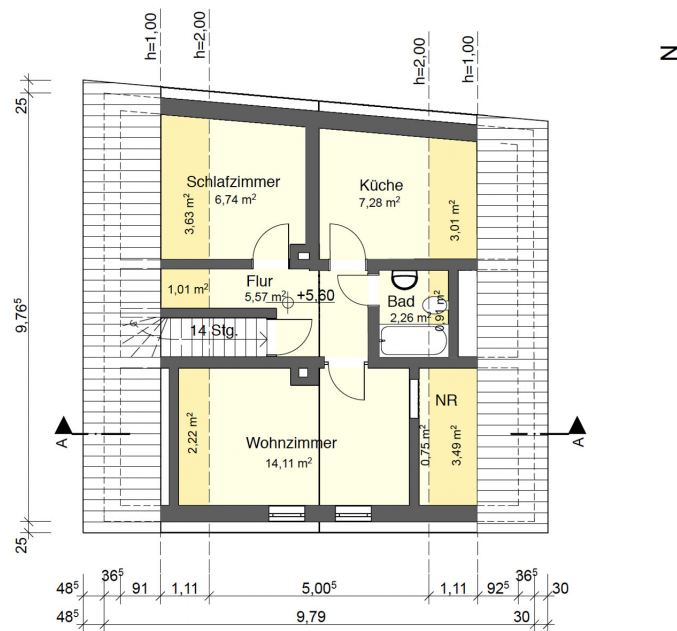
Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

La proprietà

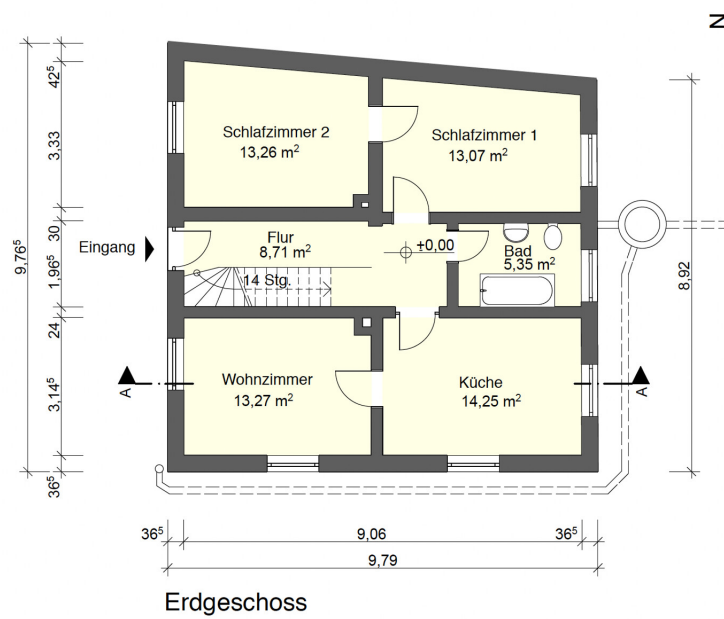
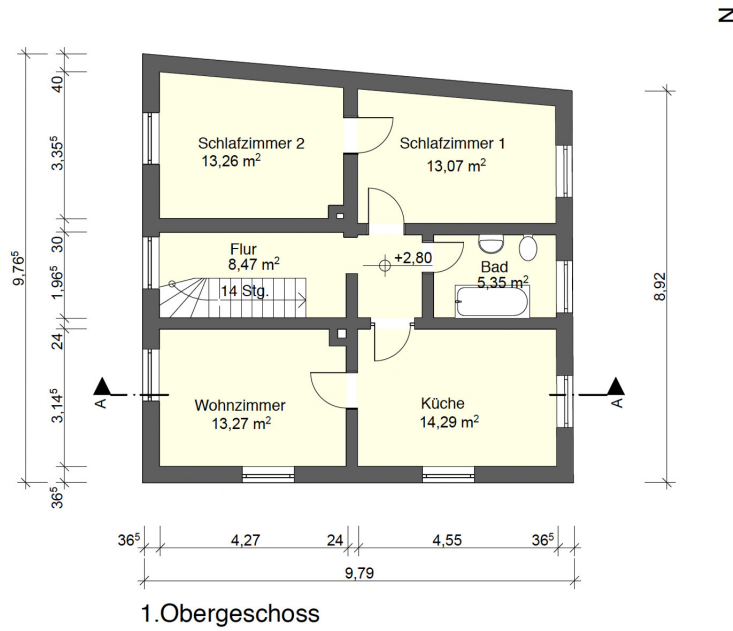


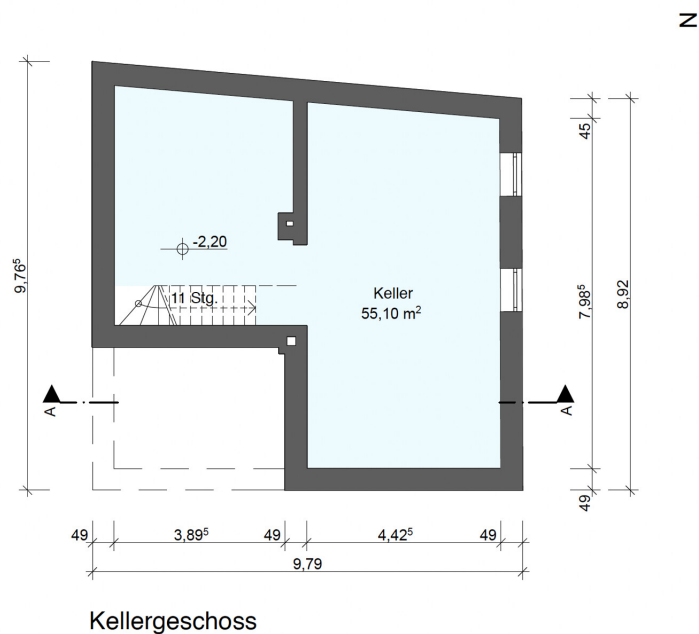
Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Planimetrie



Dachgeschoss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Una prima impressione

Questa affascinante casa trifamiliare, costruita nel 1932, si presenta oggi come un immobile da investimento solido e ad alto rendimento, in una tranquilla e consolidata zona residenziale. Circa 180 m² di superficie abitabile sono disponibili su tre livelli, suddivisi in tre appartamenti ben proporzionati. L'affittuario è composto da inquilini semplici e a lungo termine, che garantiscono un flusso di reddito stabile. Completamente ristrutturato nel 1989 e costantemente modernizzato negli anni successivi, l'edificio si presenta in ottime condizioni: finestre e lucernari sono stati sostituiti, gli impianti elettrici e idraulici sono stati aggiornati, i pavimenti in legno sono stati rifiniti e il seminterrato e le facciate sono stati riparati. Questa manutenzione continua garantisce la conservazione del valore e costi di gestione prevedibili. L'immobile è situato in un ambiente tranquillo e verdeggiante, con facile accesso a negozi, scuole e strutture ricreative. Allo stesso tempo, i collegamenti di trasporto regionali e nazionali sono a pochi minuti di distanza. Questa combinazione di posizione privilegiata, ottime condizioni di manutenzione e occupazione affidabile rende l'immobile particolarmente attraente per gli investitori. Il canone di locazione netto annuo ammonta a circa 15.960 €, che, con un prezzo di acquisto di 299.000 €, corrisponde a una rendita lorda di circa il 5,3%, un rapporto interessante in questa posizione e per queste dimensioni dell'immobile.

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25416023 - 55442 Stromberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com