

Stromberg

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

Número da propriedade: 25416023



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 261 m²



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Numa vista geral

Número da propriedade	25416023
Área	ca. 180 m²
Quartos	8
Ano de construção	1932

299.000 EUR
Moradia multifamiliar
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2020



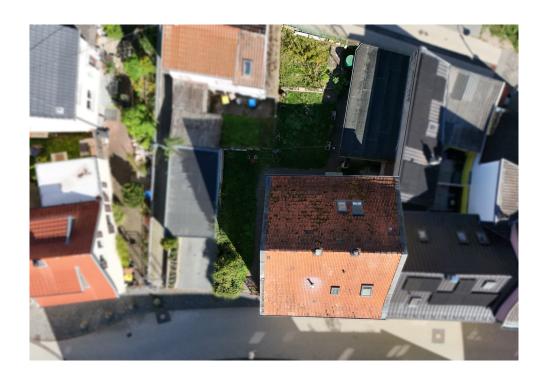
Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	06.01.2034

Consumo energético final
255.85 kWh/m²a
Н
1932

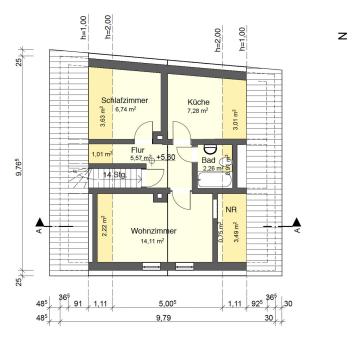


O imóvel

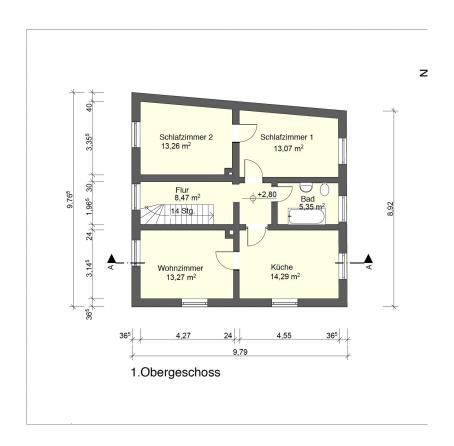


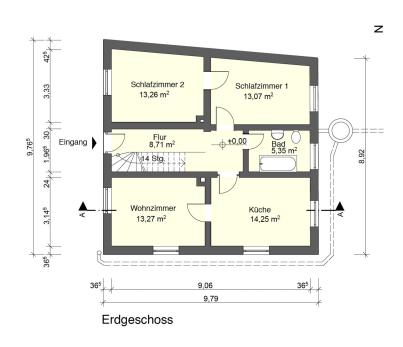


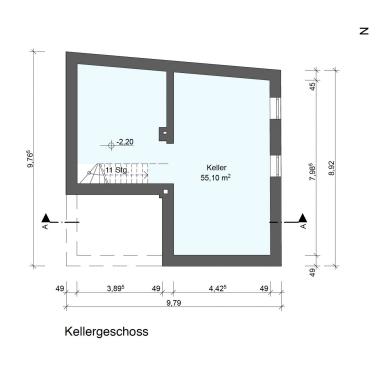
Plantas dos pisos



Dachgeschoss







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações



Uma primeira impressão

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 m² 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

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

Fassaden instand gesetzt. Diese kontinuierliche Pflege sichert Werterhalt und planbare

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.

besonders interessant für Anleger.



Detalhes do equipamento

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)



Tudo sobre a localização

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 zukunftssicheren Investition



Outras informações

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 It. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com