

Stromberg

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

Número de propiedad: 25416023



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m²

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

De un vistazo

Número de propiedad	25416023	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m²	Casa	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1932	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernización / Rehabilitación	2020
		Estado de la propiedad	cuidado

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	06.01.2034	Demanda de energía final	255.85 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1932

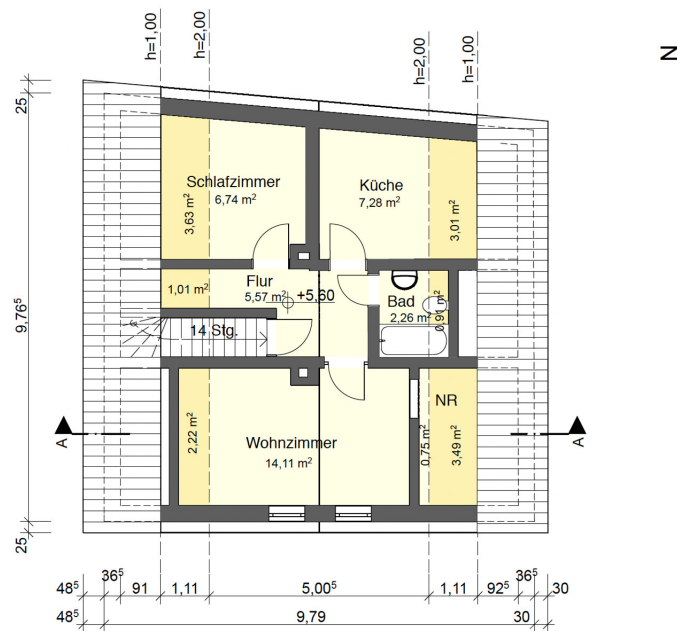
Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

La propiedad

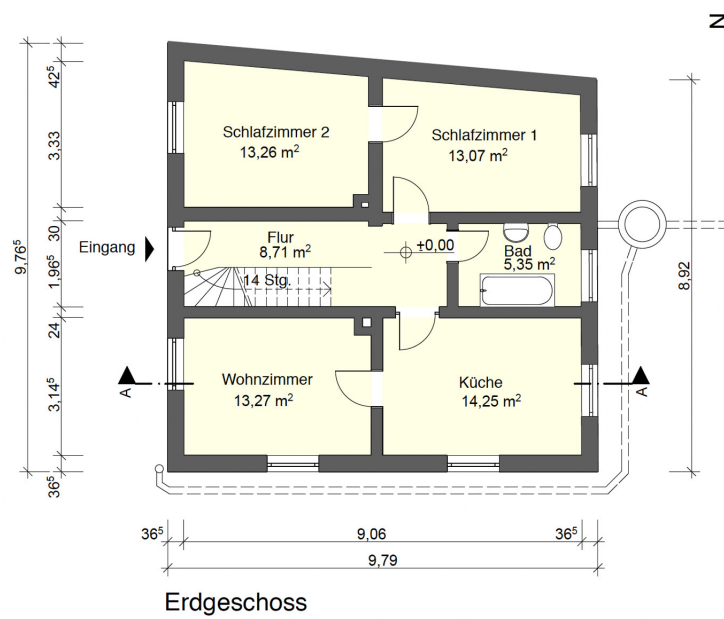
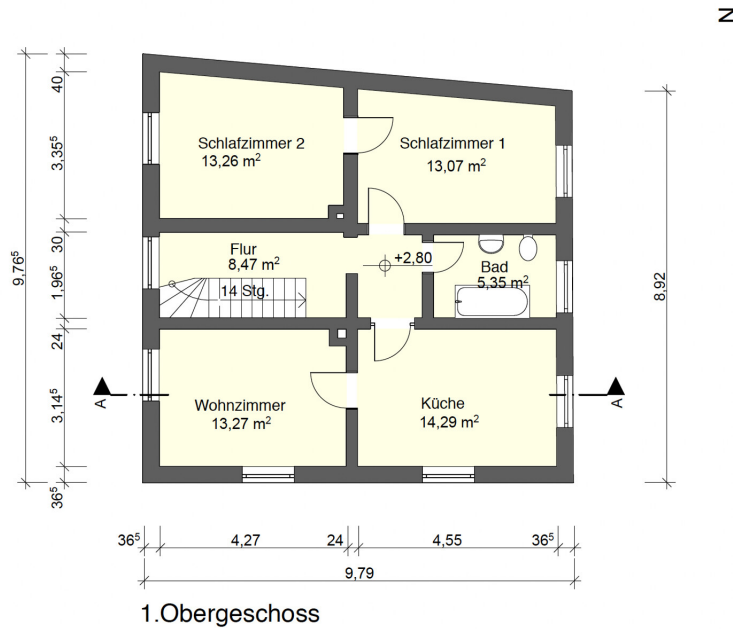


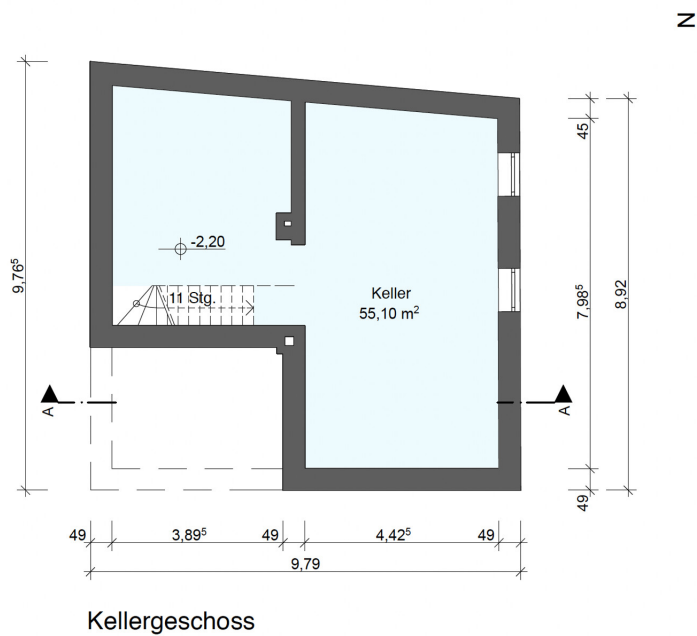
Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Planos de planta



Dachgeschoss





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Una primera impresión

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 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.

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25416023 - 55442 Stromberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com