

Niederbrombach

# KAPITALanlage gesucht??? 6 Wohnungen auf einen Schlag!!!

Objektnummer: 25451031



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25451031                  |
| Wohnfläche   | ca. 450 m²                |
| Baujahr      | 1927                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 599.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 450 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 109.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1927           |

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1927 erbaut und ist somit ein historisches Gebäude mit einer langen und sehr interessanten Geschichte ...

Das Haus wurde erbaut als Verwaltungsgebäude, als Birkenfeld zum Oldenburgerland gehörte. Es ist eine attraktive Kapitalanlage mit insgesamt 6 vermieteten Wohneinheiten, die alle in gutem Zustand sind, da das Haus in den letzten Jahren stets modernisiert und renoviert wurde. Die vermietbare Wohnfläche variiert zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und ca. 156 m<sup>2</sup> und beträgt insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt vor dem Haus über 6 PKW-Stellplätze, 2 Garagenplätze und ist verkehrsgünstig in der Nähe der B41 gelegen, was die Erreichbarkeit für Mieter erleichtert.

Insgesamt bietet diese gepflegte Immobilie eine solide Investitionsmöglichkeit mit einem besonderen Charme durch ihre historische Bauweise. Außerdem wurde 2020 ein neuer Heizkessel eingebaut. Auch die Elektrik wurde im Laufe der Jahre immer weitestgehend erneuert

Von den Wohnungen 3 und 4 liegen uns leider keine Innenaufnahmen vor, da der Eigentümer und seine Familie diese noch selber nutzt.

IST - Miete p. a. für 5 Wohnungen: € 27.000

Wenn die Wohnung 3 (vom Eigentümer derzeit noch bewohnt) auch Mieteinnahmen generiert, steigt die IST-Miete p.a. auf € 31.800.

Außerdem werden Wald-/Grundstücke in diesem Angebot mitverkauft.

Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Es würde uns freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Mehrfamilienhauses:

- + verschiedene Wohnungsgrößen
- + Grünfläche hinter dem Haus
- + 6 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus und noch mehr hinter dem Haus
- + 2 Garagenstellplätze (eine Wallbox vorhanden)
- + schnelles Internet: bis zu 175M/Bits
- + Waschküche für Mieter
- + kleine Sauna
- + gut instand gehalten
- + sehr verkehrsgünstig, in der Nähe der B 41

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschoss:

Wohnung 1: ca. 156 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: ca. 36 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnung 3: ca. 80 m<sup>2</sup>

Wohnung 4: ca. 64 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 5: ca. 55 m<sup>2</sup>

Wohnung 6: ca. 59 m<sup>2</sup>

Untergeschoss:

5 Kellerräume, davon 2 zur Zeit vermietet

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Alles zum Standort

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich mitten in Niederbrombach. Niederbrombach selber eine Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld (Rheinland-Pfalz) und gehört der Verbandsgemeinde Birkenfeld an. Niederbrombach liegt sehr verkehrsgünstig entlang der B41. Nähere Infos können Sie z.B. unter [www.stadt-birkenfeld.de](http://www.stadt-birkenfeld.de) finden.

Entfernungen (in ca.):

B41: 100 m

BioNTech: 10 km

Klotzberg-Kaserne: 9 km

Klinikum Idar-Oberstein: 11 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 12,5 km

Birkenfeld: 8 km

Idar-Oberstein: 9 km

Hoppstädten-Weiersbach: 14 km

A 62: 12,5 km

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.2.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 109.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25451031 - 55767 Niederbrombach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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