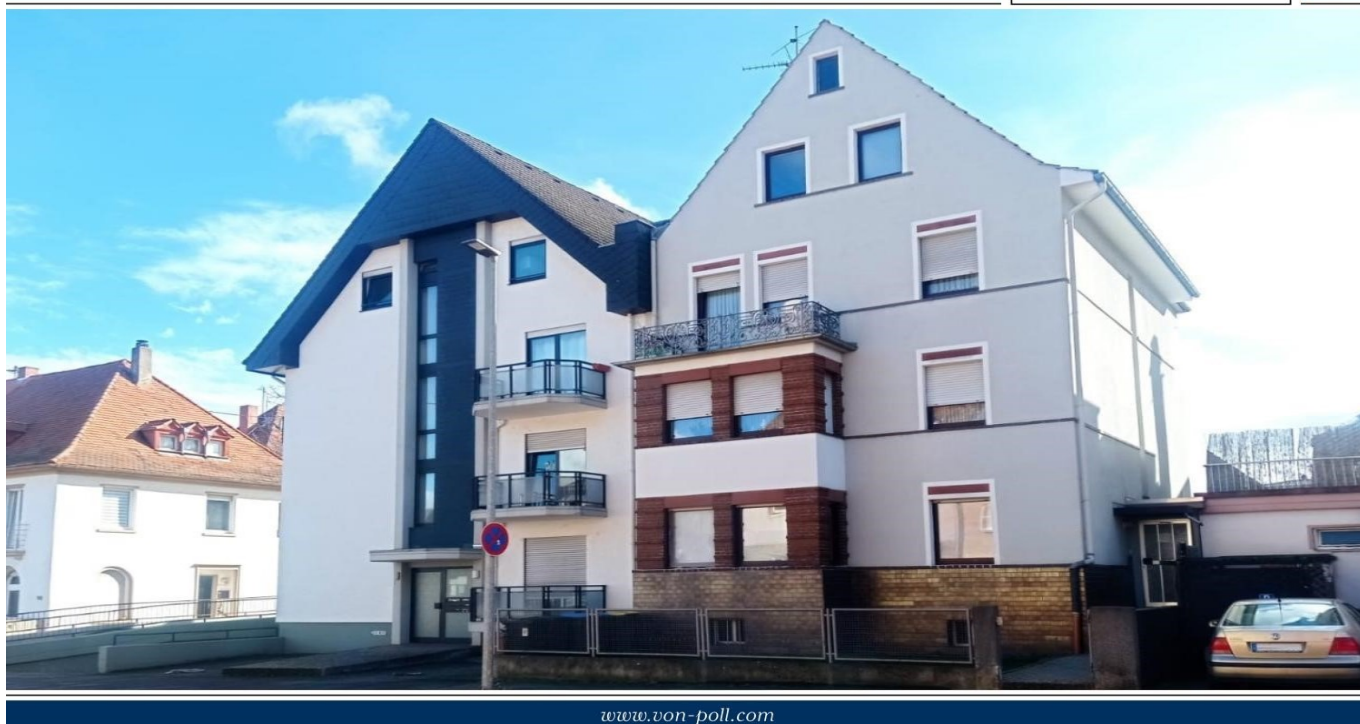


Bad Kreuznach

Zentral gelegenes MFH mit vier Wohneinheiten, vermietet mit 6,72% Bruttorendite

Property ID: 23416032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 212 m²

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

At a glance

Property ID	23416032
Living Space	ca. 255 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	4
Year of construction	1920

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	221.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.10.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

A first impression

In zentrumsnaher Lage befindet sich dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Mit dem praktischen Schnitt und den drei Zimmern, wird ein breiteres Mieterspektrum angesprochen, was so den Wohnraumbedarf von Singles bis hin zu kleinen Familien abdeckt. Die Räume sind zwar recht kompakt, jedoch könnte gerade das Wohnzimmer mit wenig Aufwand durch das angrenzende Kinder-/ Gästezimmer vergrößert werden, sodass man hier auch einen großen Raum schaffen könnte. Die innenliegenden Bäder sind entweder mit einer Dusche oder einer Wanne ausgestattet. Die Wohnungen im 2. OG und DG verfügen beide über einen Balkon. Die Dachgeschosswohnung hat zudem noch viel Stauraum durch den Dachspeicher. Die Fassade ist 2009 neu angelegt worden und sieht heute noch gepflegt aus. Im Gewölbekeller gibt es Kellerabteile für die Mieter. Statt der kleinen Grünfläche vor dem Haus, könnten hier auf Nachfrage beim Bauamt, alternativ auch Parkplätze entstehen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Anlagemöglichkeit in zentrumsnaher Lage und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit 4 vermieteten Wohneinheiten
- je 3 Zimmer/ Küche/ innenliegendes Bad
- 2001 Umwandlung der Ölheizung in eine Gaszentralheizung
- 2009 Fassade neu angelegt
- 2018 Drainage am Eingangsbereich zum Keller zur Abdichtung
- doppelt verglaste Fenster teilw. erneuert
- noch ein 1fach verglastes Fenster im Treppenhaus
- Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
- separate Stromzähler erneuert
- Wohnung im 2. OG, Balkon mit schönem Balkongeländer
- Dachgeschosswohnung mit Balkon und weiterer Nutzfläche im Speicher
- Parkplätze vor dem Haus denkbar

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

All about the location

Die Kurstadt Bad Kreuznach zählt mit ihren 5 Stadtteilen gut 50.000 Einwohner und hat neben dem Wahrzeichen der alten Brückenhäuser noch viele weitere Sehenswürdigkeiten zu bieten. Diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Art befinden sich vor Ort. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig an der B 41 gelegen. Die Autobahn-Anschlussstelle der A 61 erreichen Sie nach ca. 7 km. Mainz und Wiesbaden in 25/ 30 Minuten, so wie den Frankfurter Flughafen in ca. 45 Minuten. Es besteht auch eine sehr gute Bahnanbindung nach Bingen, Mainz und Kaiserslautern. Die ärztliche Versorgung geht hier über das normale Niveau hinaus. Neben zwei Krankenhäusern mit modernsten Spezialabteilungen, gibt es auch mehrere Rehakliniken.

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 221.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Property ID: 23416032 - 55543 Bad Kreuznach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tina Göthling

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com