

Niederbrombach

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

CODE DU BIEN: 25451068



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 450 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 928 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25451068                      |
| Surface habitable      | ca. 450 m²                    |
| Pièces                 | 15                            |
| Chambres à coucher     | 8                             |
| Salles de bains        | 6                             |
| Année de construction  | 1927                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 450 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

**CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.02.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 109.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1927                      |

CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## Une première impression

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!!!

CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25451068 - 55767 Niederbrombach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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