

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite



Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach

Adresse	Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach
Wohnfläche	ca. 83,42 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	299.500,00 €
Kaufpreis / m ²	3.590,27 €
Hausgeld	170,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.010,00 €
Jahresnettokaltmiete (Ist)	12.120,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	12.09.2025
Baujahr lt. Energieausweis wesentlicher Energieträger	2024
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Luft/Wasser Wärmepumpe Etagenheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Parkhausstellplatz à 197,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Dist. Zentrum (km)	0,90 km
Vermietet	Ja

Beschreibung

Die seit dem 01.03.2025 erstmals vermietete Neubauwohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Mit einer Nettokaltmiete von 1.010 € monatlich (entspricht 12,15 €/m²) sowie zusätzlichen 70 € monatlich für den überdachten Garagenstellplatz, der zusätzlich 19.700 € kostet, erzielt die Wohnung eine Gesamtrendite von 4,1 %.

Neben dem Inflationsschutz durch Sachwerte profitieren Sie von einer 5-jährigen Gewährleistung gegen Mängel, die Ihnen zusätzliche Planungssicherheit beim Vermögensaufbau bietet.

Die großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer hochwertigen Wohnanlage, die auf einem weitläufigen Grundstück errichtet wurde. Das Haus Optima umfasst nur 10 Wohneinheiten und steht für exklusiven Wohnkomfort in moderner Architektur.

Ausstattung

- Barrierefreier Zugang dank eines Aufzugs im Haus
 - Dreifach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster sorgen für hervorragende Energieeffizienz
 - Elektrische Rollläden für bequeme Bedienung
 - Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumregelung für optimalen Komfort
 - Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen in allen Wohnräumen
-

Lage

In Braubach, in einem breiten Tal am Fuße der Marksburg ist das Wohngebiet perfekt eingebettet in die umgebende Landschaft. Mitten im Unesco Weltkulturerbe Mittelrhein, mit Blick auf die historische Marksburg, genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Romantische Fachwerkhäuser, enge Altstadtgassen, verwunschene Plätze, die umliegenden Weinanbaugebiete – Braubach und die Region haben viel zu bieten. Zudem laden das Rheinufer und zahlreiche umliegende Wanderwege zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Objekttitel

Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

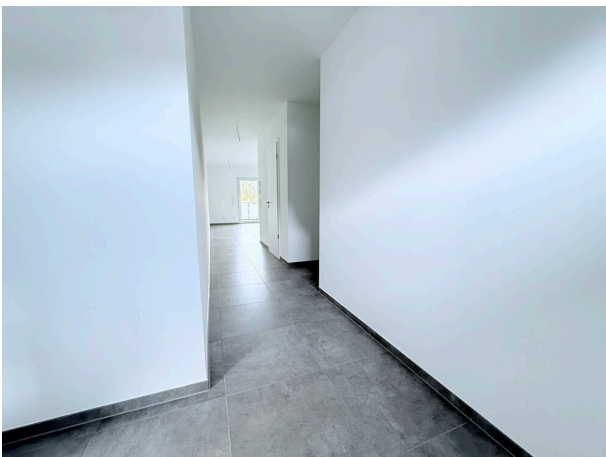
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Balkon 1



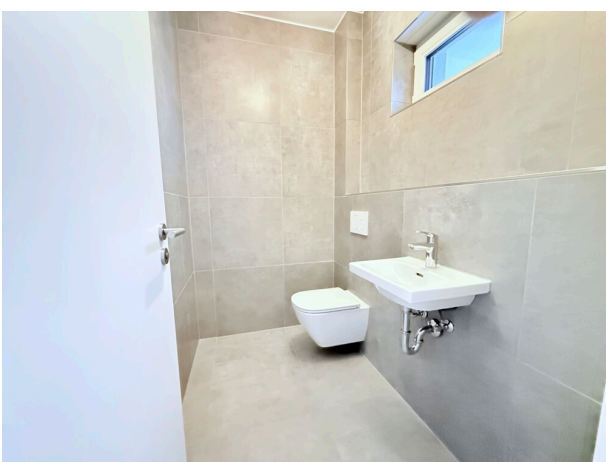
Flur



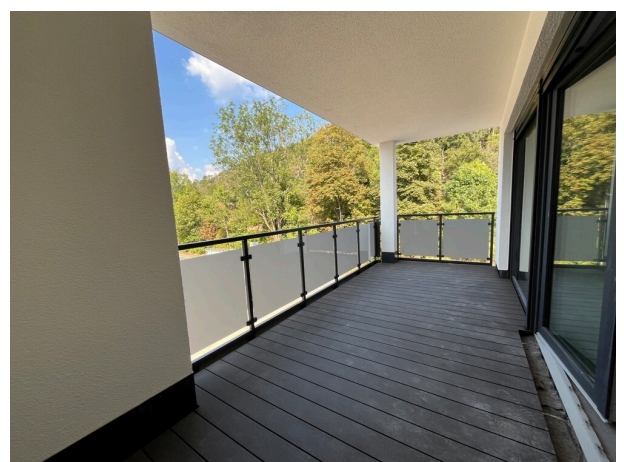
Flur (2)



Schlafzimmer



Gäste-WC



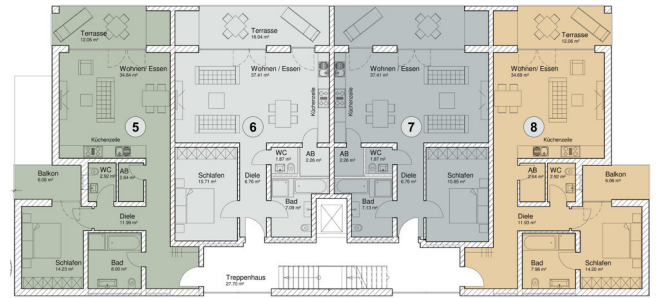
Balkon

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Keller



2.Obergeschoss



Haus Optima