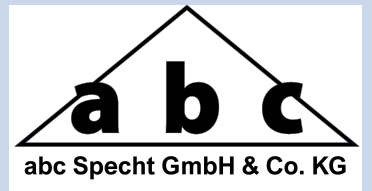


Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

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



Sorglos investieren: Erstvermietete Neubauwohnung



Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach

Adresse	Dachsenhäuser Str. 46, 56338 Braubach
Wohnfläche	ca. 79,12 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	276.500,00 €
Kaufpreis / m ²	3.494,69 €
Hausgeld	160,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	950,00 €
Jahresnettokaltmiete (Ist)	11.400,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	12.09.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Parkhausstellplatz à 19.700,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Dist. Zentrum (km)	0,90 km
Vermietet	Ja

Beschreibung

Auf dem Grundstück entstehen 4 Objekte mit 35 hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Haus Optima ist das größte Haus mit 10 Wohneinheiten. Alle Wohnungen der seniorenrechtlichen Wohnanlage verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Ebenso verfügt jede Wohnung über einen Keller - für extra Stauraum. Jedes Haus hat einen Aufzug.

Es kann ein überdachter Garagenstellplatz für 19.700 EUR miterworben werden, die Mieter zahlen 70 € mtl.

Ausstattung

- dreifach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
 - elektrische Rollläden vorhanden
 - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
 - Bodenbeläge Parkett, Laminat oder Fliesen, je nach Wahl
 - Ausstattungsmerkmale noch frei wählbar
-

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.

Sonstige Angaben

Es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Die m²-Angaben der Balkone sind in den Grundrissplänen mit 50% ihrer Grundfläche berechnet.

Objekttitel

Sorglos investieren: Erstvermietete Neubauwohnung

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 2



Balkon



Esszimmer



Flur 2



Bad



Flur

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



Gäste-WC



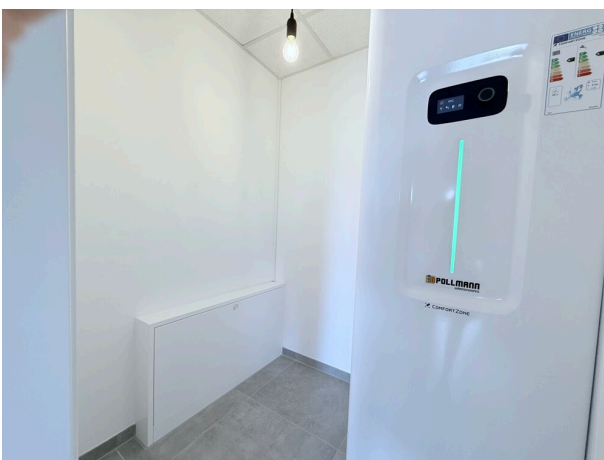
Küche, Esszimmer



Wohnzimmer, Flur



Balkon quer



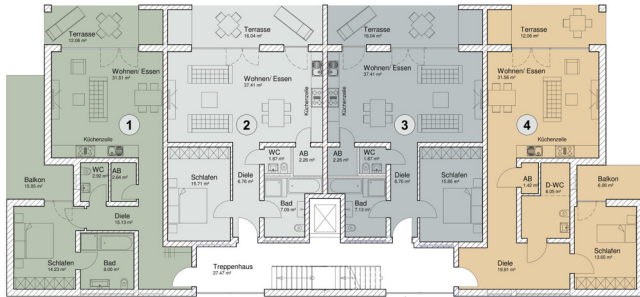
Abstellraum



Keller

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



1. Obergeschoss



Haus Optima