

# Exposé

## Einfamilienhaus in Feilbingert

### Zwei Häuser - Ein Objekt



Objekt-Nr. OM-407649

### Einfamilienhaus

Verkauf: **387.500 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Mayer

Oberhauserstraße 12 und 12a  
67824 Feilbingert  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	9
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	312,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus / Doppelobjekt in 67824 Feilbingert

Adresse: Oberhauserstraße 12 & 12a

Objektart: Modernisiertes Doppelobjekt bestehend aus zwei Einheiten

Wohnfläche gesamt: ca. 311,59 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 140 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 350 m<sup>2</sup>

Zustand: umfassend saniert (2015–2017)

Mieteinnahmen: 1.740 € Kaltmiete pro Monat

Verkauf: vermietet – Eigenbedarfskündigung möglich

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches und vielseitiges Immobilienensemble in 67824 Feilbingert, bestehend aus zwei separaten Häusern, die als ein gemeinsames Objekt veräußert werden.

Beide Gebäude wurden zwischen 2015 und 2017 umfassend modernisiert und befinden sich in einem gepflegten, gepflegt vermieteten Zustand. Die Mietverhältnisse bestehen seit Dezember 2017 mit verlässlichen Erstmietern.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- Kapitalanleger (attraktive Rendite und langjährige Mietstabilität)
- Mehrgenerationenwohnen
- Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietung
- Große Familien

### Sanierungen 2015–2017

Die Modernisierung wurde sehr umfassend ausgeführt:

#### Heizung & Energie

- Alte Nachtspeicheröfen vollständig entfernt
- Einbau einer effizienten Ölheizung (Baujahr 2017)
- Optimierte Wärmeverteilung in allen Bereichen

#### Elektrik & Sanitär

- Komplette Erneuerung der Elektroleitungen
- Wasserleitungen und Teile des Abflusssystems erneuert
- Bäder vollständig saniert

#### Innenausbau

- Neue Boden- und Wandbeläge
- ca. 75 % Fliesen, ca. 25 % Laminat

- Alle Wände mit Feinputz und einheitlich weiß gestrichen

- Maßgebliche Modernisierung der Innenausstattung

Fenster & Fassade

- Fenster teilweise erneuert
- Fassade komplett neu verputzt
- Optisch ansprechender Gesamteindruck

Dach

- Flachdach professionell mit Schweißbahnen neu abgedichtet
- Satteldach im trockenen, intakten Zustand (nicht erneuert)

Haus 1 – Oberhauserstraße 12

Wohnfläche:

- EG: 10,85 m<sup>2</sup>

- OG: 99,84 m<sup>2</sup>

→ Gesamt: 110,69 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

ca. 60 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Keller
- Garage
- Heizraum
- Werkstatt

Haus 2 – Oberhauserstraße 12a

Wohnfläche:

- EG: 121,41 m<sup>2</sup>

- OG: 79,49 m<sup>2</sup>

→ Gesamt: 200,90 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

- ca. 80 m<sup>2</sup> Dachboden (Ausbaureserve)
- Kleiner Freisitz / Terrasse
- 2 Stellplätze direkt am Haus

Gesamtflächen

- Wohnfläche gesamt: 311,59 m<sup>2</sup>

- Nutzfläche gesamt: ca. 140 m<sup>2</sup>

- Grundstück: ca. 350 m<sup>2</sup>

- Fiktives Baujahr: 1970

Mieteinnahmen / Wirtschaftlichkeit

- Aktuelle Kaltmiete: 1.740 € pro Monat
- Jahreskaltmiete: 20.880 €
- Zuverlässige Erstmieter seit 2017
- Objekt wird vermietet verkauft
- Eigenbedarfskündigung möglich (gesetzliche Fristen beachten)

#### Lage

Feilbingert liegt am Rand des Nahelandes und ist Teil des Landkreises Bad Kreuznach.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung:

- 10 Minuten nach Bad Kreuznach
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule im Ort
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Landschaftlich reizvolle Umgebung (Wandern, Radwege, Kur- & Thermalregion)

Die Region erfährt seit Jahren steigende Wohnraumnachfrage.

#### ★ Highlights dieses Angebots

- Zwei Häuser als ein gemeinsames Objekt – vielseitig nutzbar
- Vollständige Modernisierung 2015–2017 → kein Investitionsstau
- Hohe Jahresmiete von 20.880 €
- 311 m² Wohnfläche + ca. 140 m² Nutzfläche
- Garage, Stellplätze, Terrasse, Dachboden und Werkstatt
- Solide Mieter (Erstmieter seit 2017)
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Geringe laufende Kosten

Bei Interesse einfach anschreiben. Besichtigungstermine können ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit den Mietern erfolgen und werden nur auf Anfrage vergeben.

KEIN NOTVERKAUF

Preis 1.250€/qm Wfl

Bilder von 2017 vor Einzug der Erstmieter

Mobil: 01608274461

## Ausstattung

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Feilbingert liegt am Rand des Nahelandes und ist Teil des Landkreises Bad Kreuznach.

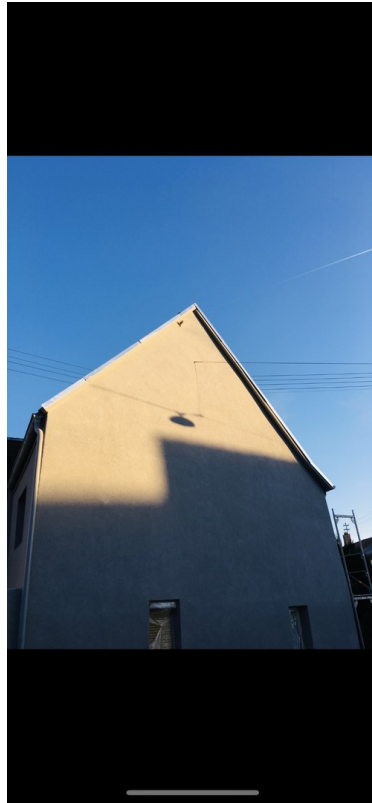
Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung:

- 10 Minuten nach Bad Kreuznach

- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule im Ort
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Landschaftlich reizvolle Umgebung (Wandern, Radwege, Kur- & Thermalregion)

Die Region erfährt seit Jahren steigende Wohnraumnachfrage.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





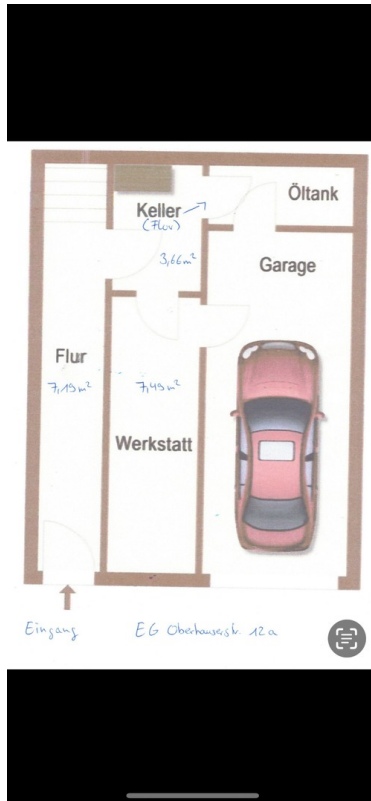
# Exposé - Galerie



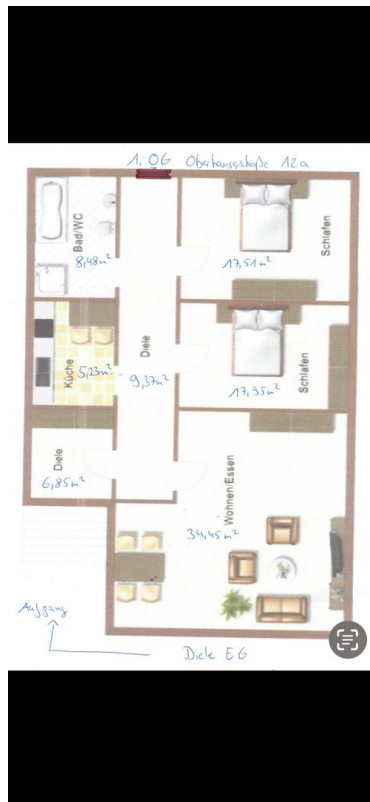
# Exposé - Galerie



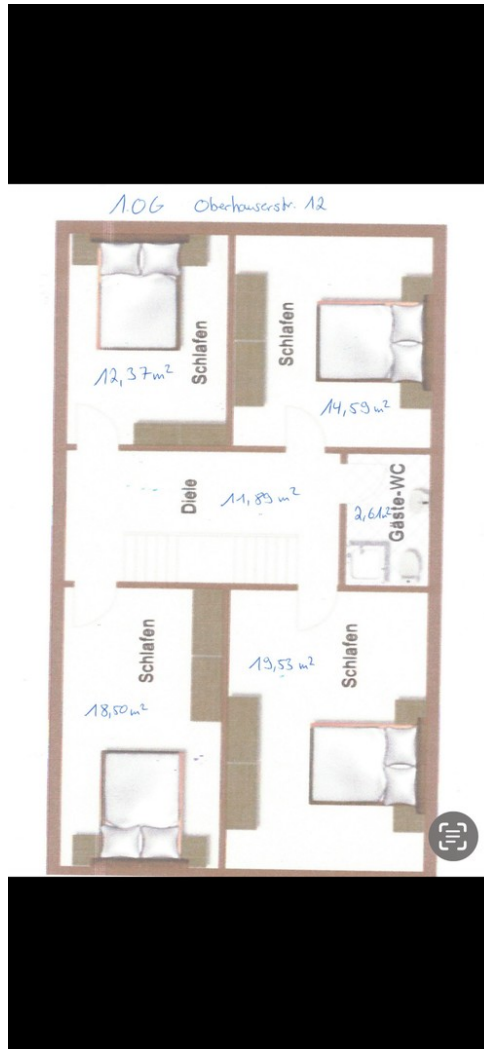
# Exposé - Galerie



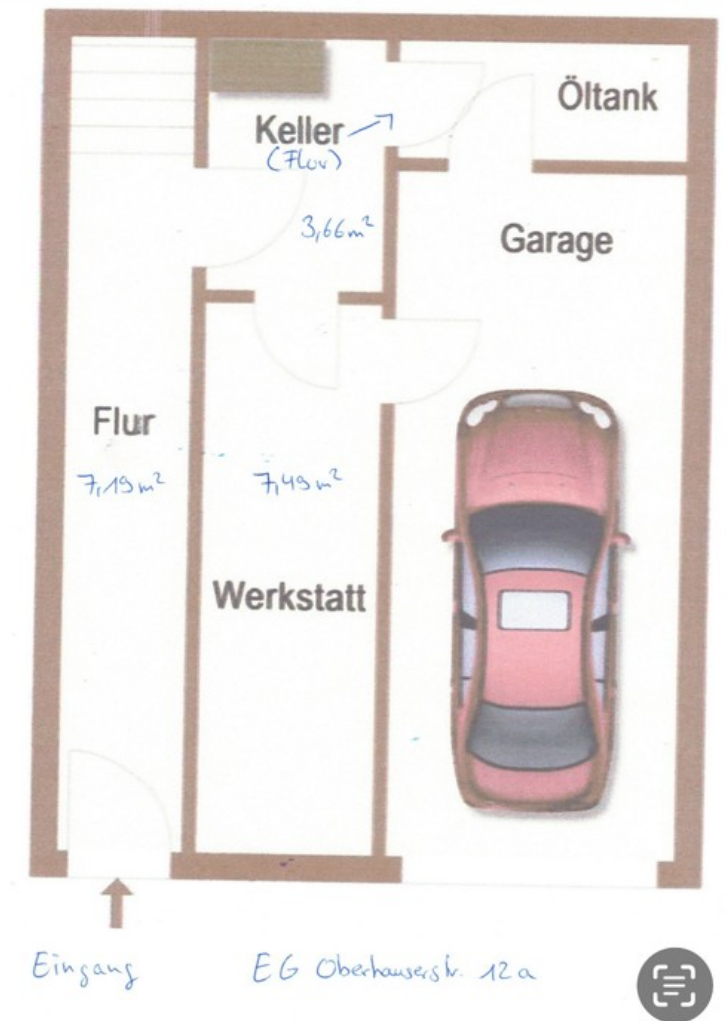
# Exposé - Galerie



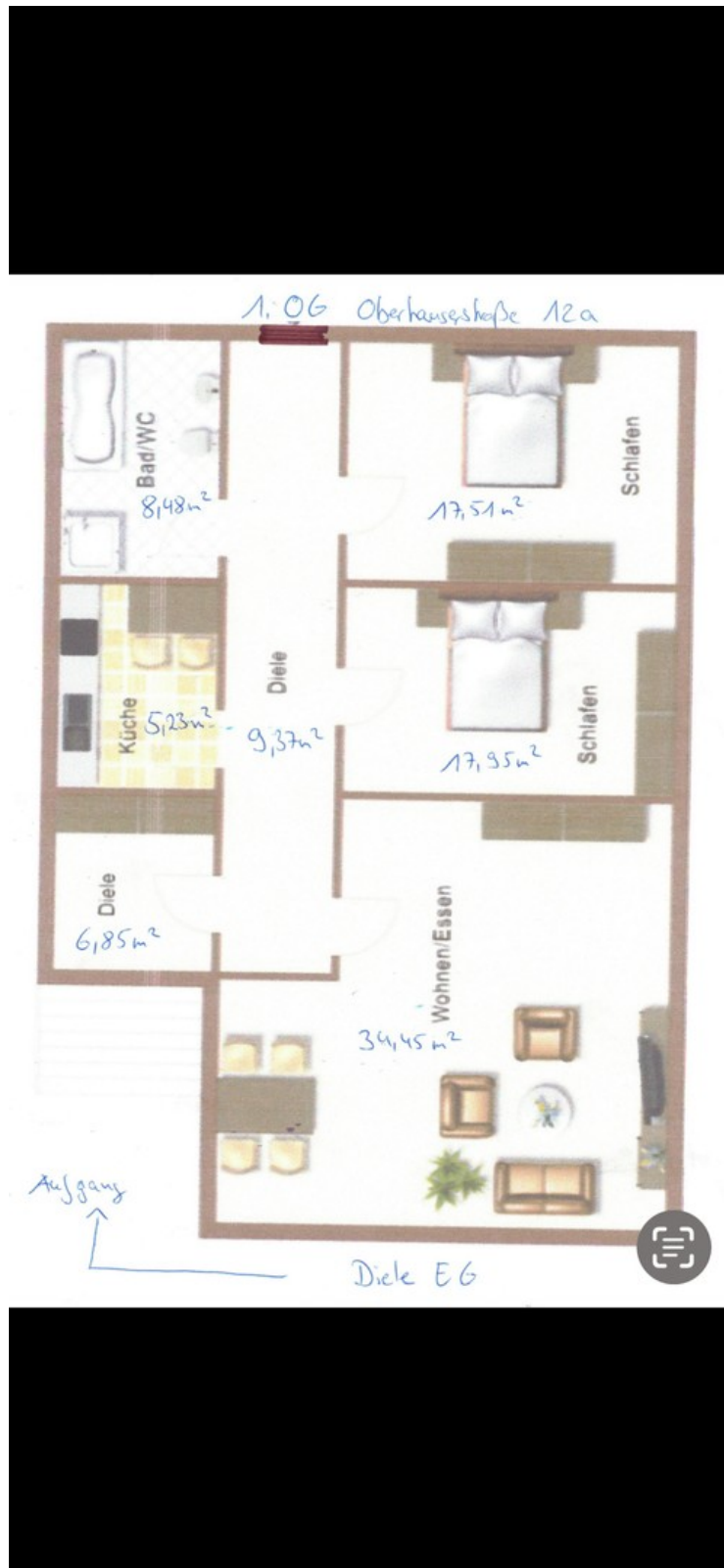
# Exposé - Galerie



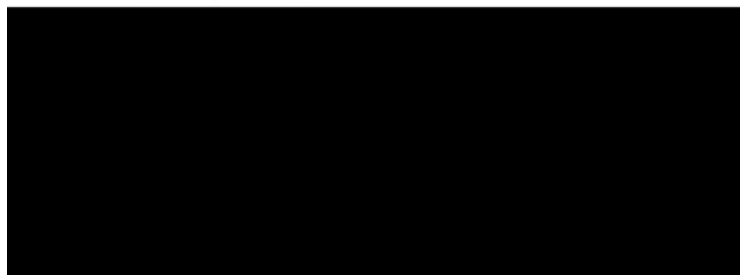
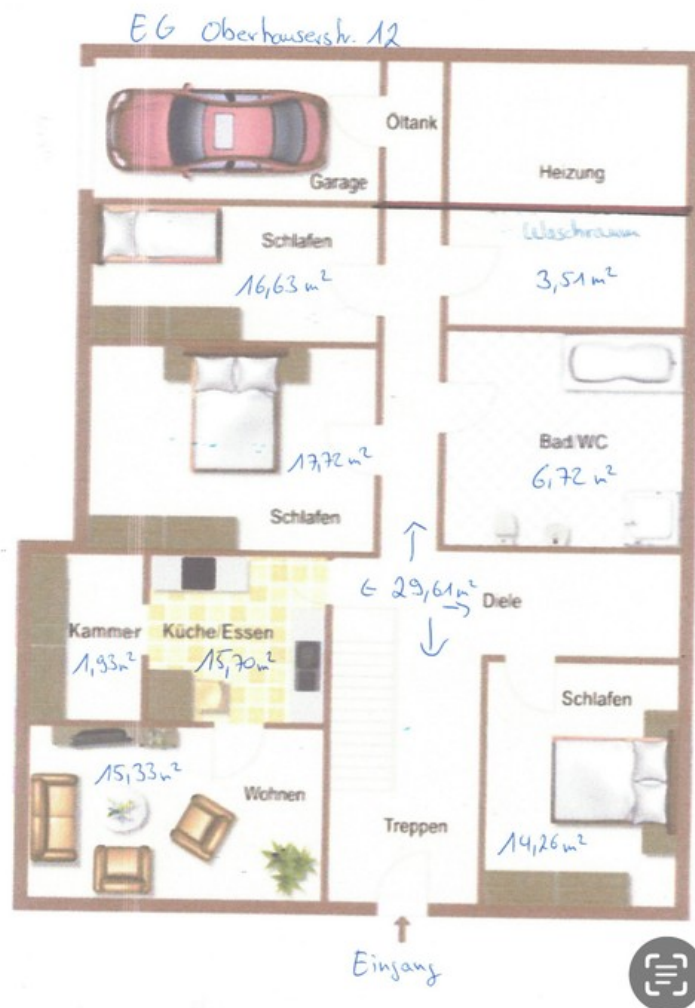
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



1.06 Oberhausstr. 12

