

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Nassau

### Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-423873

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Schmidt Immobilien GbR

Kaltbachstrasse 17  
56377 Nassau  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	3,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus stammt aus den späten 20er-Jahren. Mit seinem Äußeren passt es sich in die Nachbarbebauung ein und stilisiert den Westerwälder Fachwerksbau mit Jugendstilelementen der Zwanziger Jahre.

Die Ausstattung der Wohnungen ist solide. Reparaturen wurden stets umgehend ausgeführt, so dass kein Investitionsstau gegeben ist. Die Heizungsanlage wurde 2023 komplett erneuert. Das Haus stellt zum angebotenen Preis und einer Bruttorendite von über 5% p.a. ein Renditeobjekt mit angemessener Eigen- und oder Fremdkapitalverzinsung dar. Die Lage lässt eine moderate aber stetige Steigerung des Vermögenswertes zu.

Mit einer vermieteten Fläche von 225 m<sup>2</sup> ist das Haus auf drei Etagen in drei, vom Treppenhaus zugänglichen Wohnungen aufgeteilt. Die Lage der Wohnungen ist hell und lichtdurchflutet. Jede Wohnung verfügt über Wohn- und 2 Schlafzimmer, Küche-Esszimmer, Flur und Bad/WC.

Das Haus ist seit 1993 in Familienbesitz. Die Wohnungen sind durchgängig vermietet und seit Jahren stets ohne Leerstand. Die erhobenen Mieten bewegen sich unter den Vergleichsmieten. Der derzeitig erzielte Netto-Mietertrag beträgt ca. 18 T€ p.a. Die Nebenkosten sind unterdurchschnittlich und belaufen sich auf ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> und Monat.

## Ausstattung

Drei Wohnungen, voll unterkellert - Wasch und Trockenraum, Terrassenfläche, Stellplatz, Energieträger Gas, Warmwasserbereitung Strom, zentrales Treppenhaus.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

## Sonstiges

Privatverkauf im Auftrag - ohne Maklerprovision.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Es fallen lediglich die üblichen Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten) an.

Gerne können Sie unser bebildertes Exposee abfordern.

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur an Interessenten mit nachgewiesener Finanzierungs- oder Eigenkapitalbestätigung vergeben werden.

## Lage

Nassau liegt im Lahntal zwischen den Städten Koblenz,

Bad Ems und Limburg und ist an der Lahn eingebettet. Die Stadt liegt an der deutsch-niederländischen Ferienstraße Oranier-Route. Die Bäderstraße verbindet Nassau, über den Taunus hinweg zur Lahn, mit den Städten Wiesbaden, Schlangenbad, Bad Schwalbach.

In Nassau befindet sich, südlich der Lahn gelegen, die Burg Nassau. Sie ist der namensgebende Stammsitz der Grafen von Nassau und damit die gemeinschaftliche Stammburg des großherzoglichen Hauses von Luxemburg und des niederländischen Königshauses Oranien-Nassau aus dem Hause Nassau.

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Straße, fußläufig zu Lebensmittelgeschäften, dem Zentrum, dem ÖPNV sowie der Lahn .

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

# Exposé - Grundrisse

