

Werbemitteilung

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



WOHNEN IN

55543 BAD KREUZNACH

KURZEXPOSÉ

Steinkaut 5 – 15



PRIMUS VALOR



55543 BAD KREUZNACH – MAKRO-STANDORTANALYSE

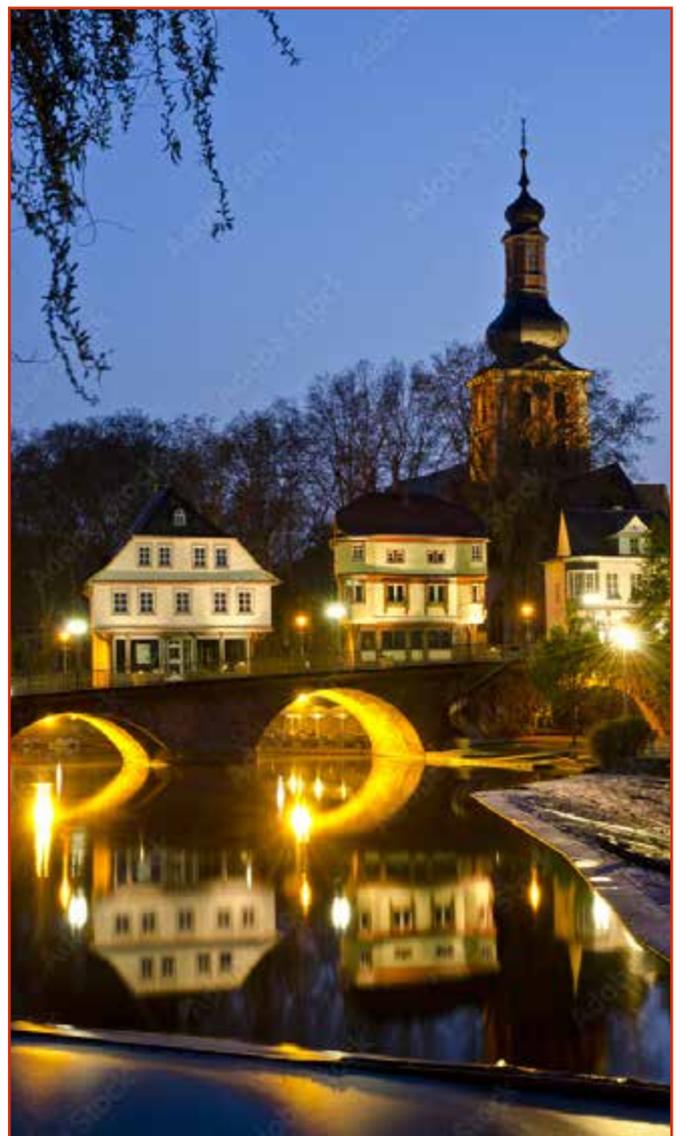
Keltische Siedlung am Unterlauf der Nahe

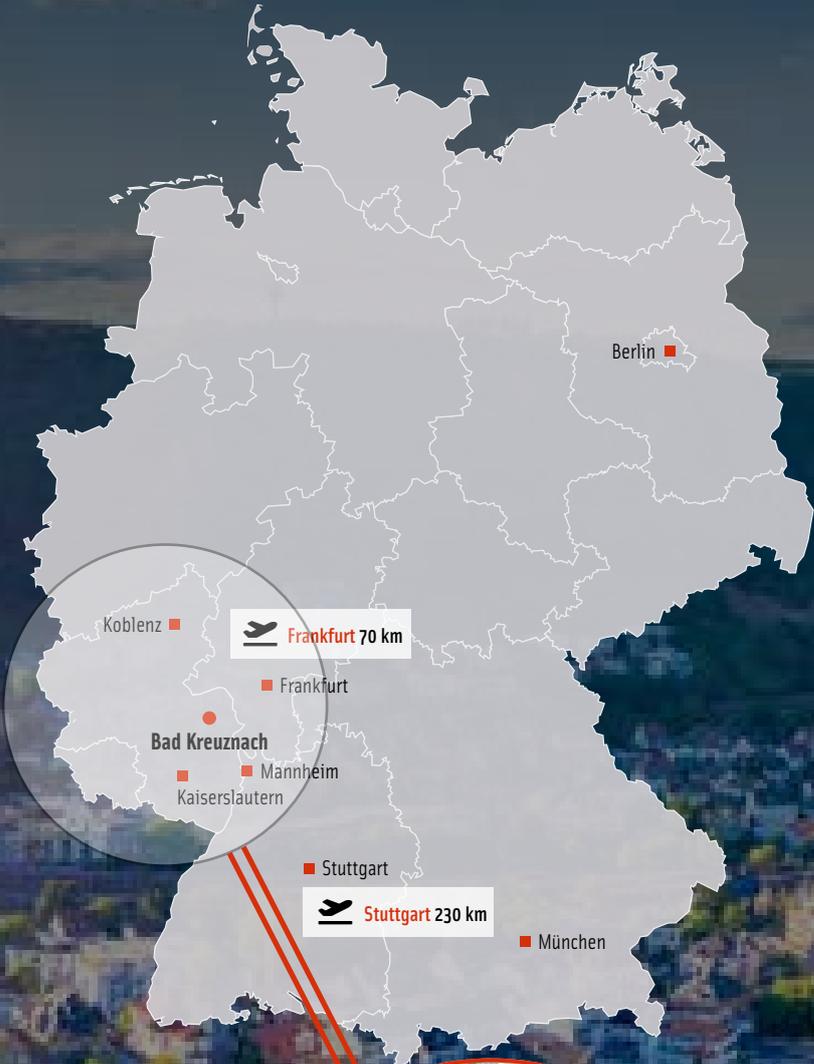
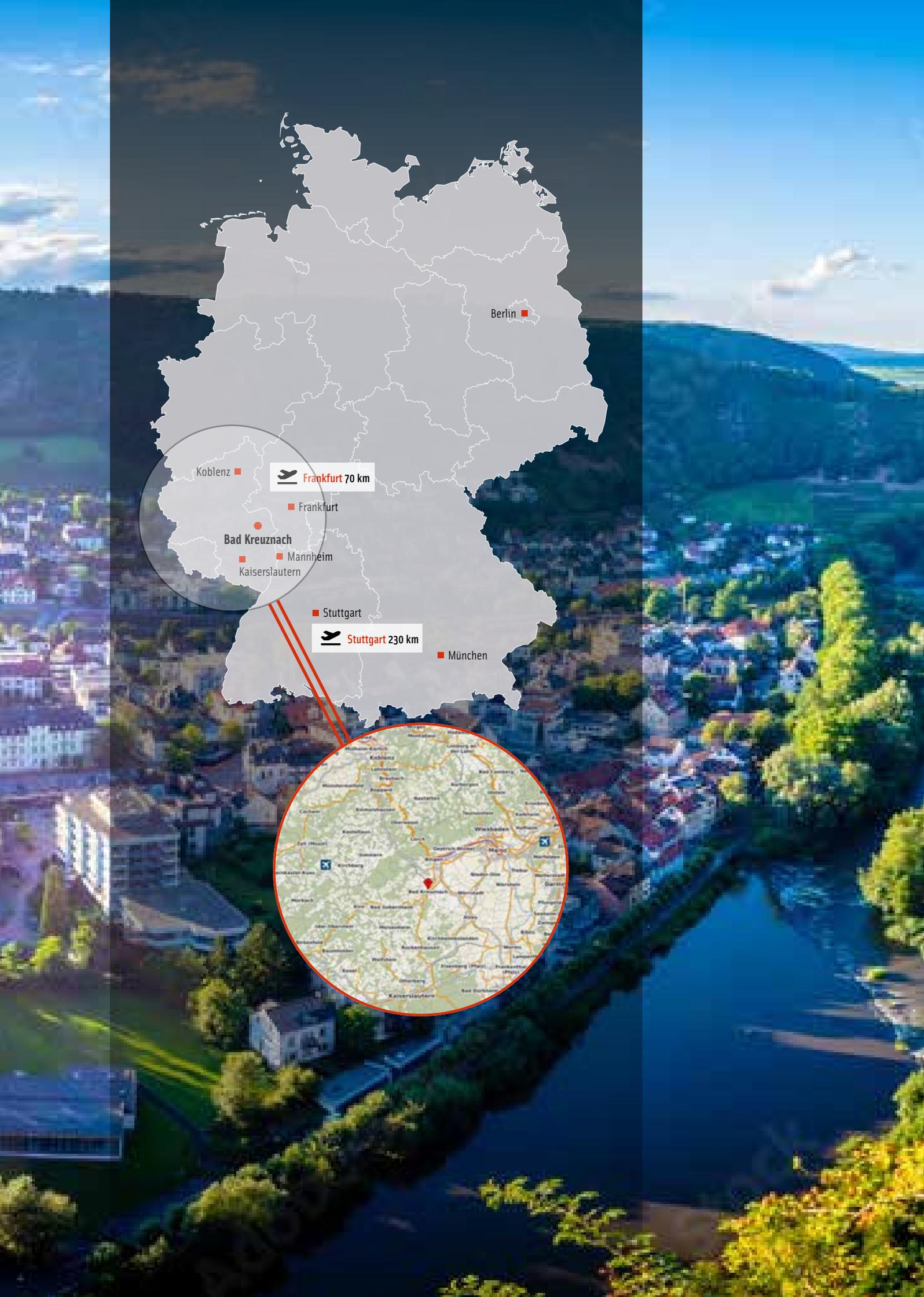
Die Kurstadt Bad Kreuznach liegt in Rheinland-Pfalz und hat rund 51.000 Einwohner. Sie liegt am Rande des prosperierenden Ballungsraum Rhein-Main. Die geographische Lage der Stadt ist zentral und attraktiv. Von hier aus sind weitere Städte wie Mainz, Mannheim, Koblenz und Kaiserslautern in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen. Der Fluss Nahe fließt durch die historische Altstadt von Bad Kreuznach, diese grenzt an die vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten an und verleiht dem bedeutungsvollem Ortskern einen eigenen Flair, der durch abwechslungsreiche gastronomische Angebote abgerundet wird.

Auch die Stadt besticht mit ganzen sechs Kompetenzfeldern und bietet zugleich eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in diesen Bereichen: Fahrzeugbau, Ernährung/Getränke, Gesundheit/Tourismus, Bauen, Umwelttechnik und Edelstein/Schmuck. Zwischen Mainz, Koblenz, Kaiserslautern und Saarbrücken ist Bad Kreuznach das größte Dienstleistungs- und Versorgungszentrum.

Der Weinbau prägt die Umgebung von Bad Kreuznach, hier werden auf rund 777 Hektar verschiedene Weinsorten angebaut. Wirtschaftlich spielt die Kur- und Tourismusbranche für die Stadt eine wichtige Rolle.

Über die Autobahnen A 60 und A 61 ist Bad Kreuznach gut zu erreichen. Der Bahnhof von Bad Kreuznach ist ein Keilbahnhof und liegt südöstlich der Innenstadt. Knapp eine dreiviertel Fahrstunde von der Stadt entfernt befinden sich der Frankfurter Flughafen und der Flughafen Frankfurt-Hahn.



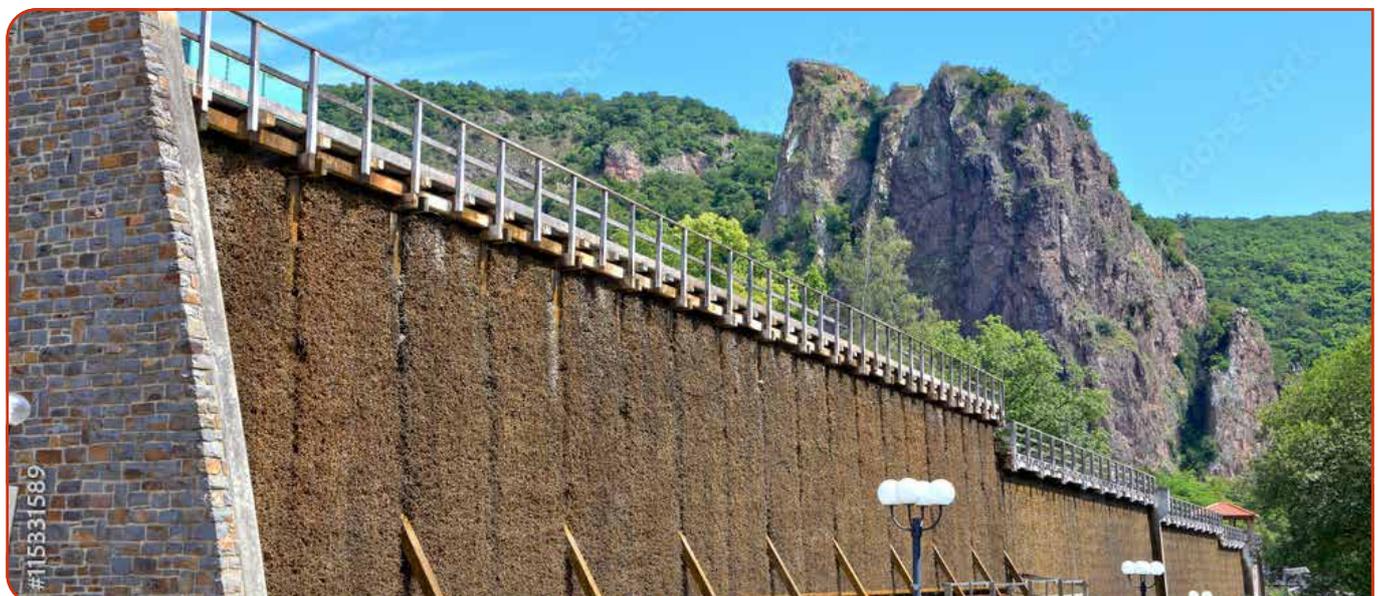




KURSTADT BAD KREUZNACH

Bad Kreuznach wird nicht ohne Grund als Kurstadt bezeichnet. Zu verdanken hat Sie diesen Namen dem Salinental zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster. Hier reihen sich Gradierwerke mit einer Gesamtlänge von 1,1 Kilometer und einer Höhe von 9 Metern aneinander. An diesen faszinierenden Heckenwänden läuft beidseitig Salzwasser herab. Ein Spaziergang ist nicht nur eine Wohltat für Ihre Gesundheit, sondern auch eine Reise in die Geschichte der Salzgewinnung. Im Nahetal gibt es zahlreiche Salzquellen, so dass schon bereits vor 400 Jahren hier Salz gewonnen werden konnte.

Neben den Salinen gibt es noch viele weitere Highlights, die Abwechslung pur in Bad Kreuznach garantieren. Sei es das Schlendern über die idyllischen Märkte, das begutachten markanter Denkmäler oder das bewundern der romantischen Fachwerkhäusern und engen Gässchen. Neben der Stadt ist auch Erholung im Grünen möglich, denn Bad Kreuznach grünt und blüht in allen Ecken. Sei es über Mischwälder, Weinberge bis hin zu diversen Flussauen und gebirgsähnlichen Felsformationen.

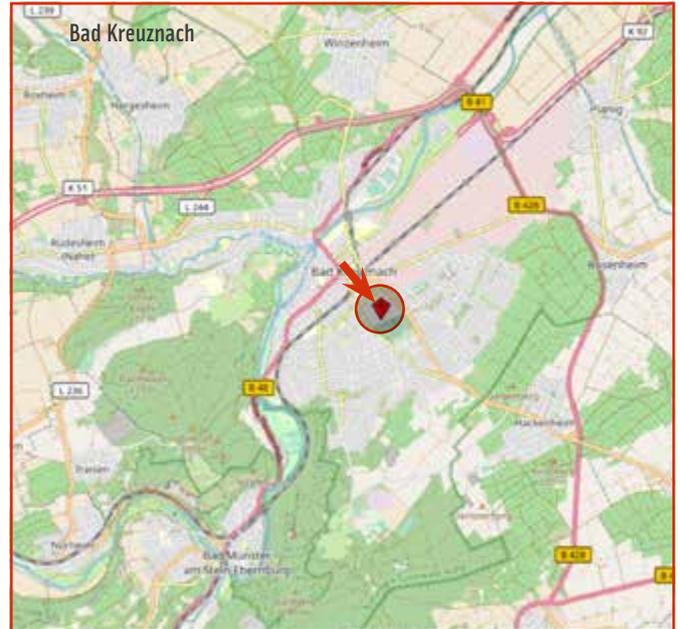


Steinkaut 5 – 15

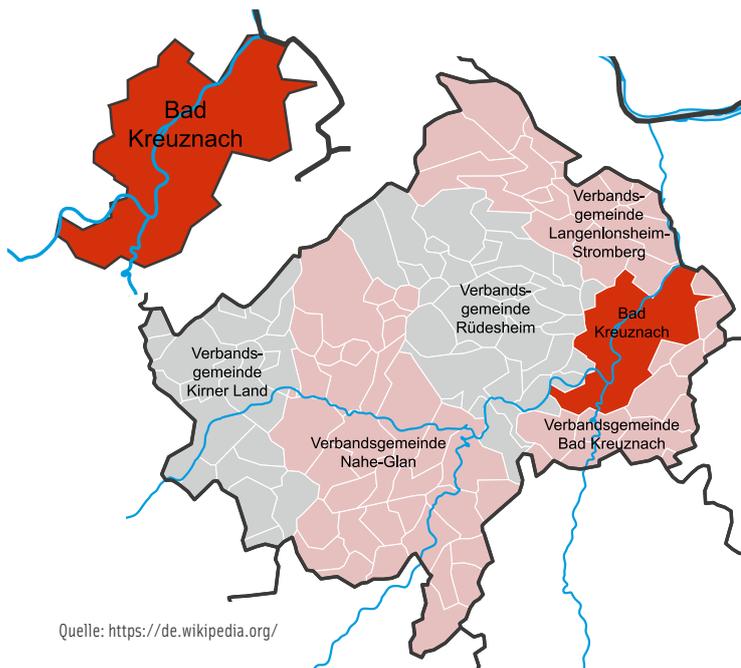
Die Immobilie liegt ca. 1,5 Kilometer vom Zentrum der Stadt entfernt. Ganz in der Nähe der Liegenschaft befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Restaurants und Bars.

Das Diakonie Krankenhaus und das Krankenhaus St. Marienwörth befinden sich unweit statt liegen keine 3 Kilometer von der Immobilie entfernt. Weitere ärztliche Einrichtungen wie das Sanitätshaus, das Medizinische Versorgungszentrum und zahlreiche Apotheken liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Kita Steinkaut und die Kita Hannah Arendt ebenso wie die Dr. Martin-Luther-King Grundschule, das Lina-Hilger-Gymnasium und die berufsbildende Schule liegen nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

Zahlreiche Bushaltestellen, keine 500 Meter fußläufig erreichbar, werden von verschiedenen Buslinien angefahren und bringen Sie problemlos von A nach B und wieder zurück. Ebenfalls gut zu erreichen sind die drei größeren Städte Mainz (ca. 45 km), Wiesbaden (ca. 47 km) und Kaiserslautern (ca. 78 km). Dies gelingt über die Autobahnen A 60 und A 61.



Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>



Quelle: <https://de.wikipedia.org/>



Vorteile einer Investition in Fonds-Wohnimmobilien

- Sachwert
- Regelmäßige Erträge (Mieten)
- Äußerst transparenter Markt
- Direktinvestment
- Attraktive Kaufpreisrenditen
- Relative Unabhängigkeit von der Konjunktur
- Standort Deutschland = kein Währungsrisiko
- Investment mit echtem/innerem Wert
- Mittelzentren anstelle von sehr überbewerteten Großstädten
- Professionelle Hausverwaltung
- Technische und kaufmännische Due Dilligence ist durch Fonds erfolgt (bisheriger Eigentümer)



GRUNDSTÜCKS- UND OBJEKTDATEN

Die Liegenschaften

- 11 Mehrfamilienhäuser
- 75 Wohneinheiten
- 2 – 4 Zimmer Wohnungen
- Wohnfläche: ca. 38 m² – ca. 79 m²
- Gesamtmietfläche: 3.756,25 m²
- Grundstücksgröße: ca. 7.184 m²
- Baujahr: 1951 – 1953
- Parkplätze mit Anwohnerausweis direkt vor dem Haus
- 18 Wohneinheiten Nr. 5 – 6
- 21 Wohneinheiten Nr. 7 – 9
- 18 Wohneinheiten Nr. 10 – 12
- 18 Wohneinheiten Nr. 13 – 15



Übersicht der einzelnen Wohneinheiten:

Gebäude	Wohnung	Lage	Wohnfläche
Steinkaut 5 – 6	WE 001	EG links	41,89 m ²
	WE 002	EG mitte	37,94 m ²
	WE 003	EG rechts	41,89 m ²
	WE 004	1. OG links	44,30 m ²
	WE 005	1. OG mitte	39,16 m ²
	WE 006	1. OG rechts	44,30 m ²
	WE 007	2. OG links	44,30 m ²
	WE 008	2. OG mitte	39,16 m ²
	WE 009	2. OG rechts	44,30 m ²
	WE 010	EG links	41,89 m ²
	WE 011	EG mitte	37,94 m ²
	WE 012	EG rechts	41,89 m ²
	WE 013	1. OG links	44,30 m ²
	WE 014	1. OG mitte	39,16 m ²
	WE 015	1. OG rechts	44,30 m ²
	WE 016	2. OG links	44,30 m ²
	WE 017	2. OG mitte	39,16 m ²
	WE 018	2. OG rechts	44,30 m ²
Steinkaut 7, 8, 9	WE 019	EG links	52,77 m ²
	WE 020	EG rechts	52,77 m ²
	WE 021	1. OG links	53,71 m ²
	WE 022	1. OG rechts	53,71 m ²
	WE 023	2. OG links	53,71 m ²
	WE 024	2. OG rechts	53,71 m ²
	WE 025	EG links	44,34 m ²
	WE 026	EG mitte	38,74 m ²
	WE 027	EG rechts	44,09 m ²
	WE 028	1. OG links	45,13 m ²
	WE 029	1. OG mitte	39,49 m ²
	WE 030	1. OG rechts	44,10 m ²
	WE 031	2. OG links	45,13 m ²
	WE 032	2. OG mitte	39,49 m ²
	WE 033	2. OG rechts	44,10 m ²
	WE 034	EG links	52,77 m ²
	WE 035	EG rechts	52,77 m ²
	WE 036	1. OG links	53,71 m ²
	WE 037	1. OG rechts	53,71 m ²
	WE 038	2. OG links	53,71 m ²
	WE 039	2. OG rechts	53,71 m ²
Steinkaut 10, 11, 12	WE 040	EG links	60,99 m ²
	WE 041	EG rechts	50,41 m ²
	WE 042	1. OG links	60,99 m ²
	WE 043	1. OG rechts	50,41 m ²
	WE 044	2. OG links	60,99 m ²
	WE 045	2. OG rechts	50,41 m ²
	WE 046	EG links	79,19 m ²
	WE 047	EG rechts	71,32 m ²
	WE 048	1. OG links	79,19 m ²
	WE 049	1. OG rechts	71,32 m ²
	WE 050	2. OG links	79,19 m ²
	WE 051	2. OG rechts	71,32 m ²
	WE 052	EG links	60,99 m ²
	WE 053	EG rechts	50,41 m ²
	WE 054	1. OG links	60,99 m ²
	WE 055	1. OG rechts	50,41 m ²
	WE 056	2. OG links	60,99 m ²
	WE 057	2. OG rechts	50,41 m ²
	Steinkaut 13, 14, 15	WE 058	EG links
WE 059		EG rechts	47,86 m ²
WE 060		1. OG links	47,49 m ²
WE 061		1. OG rechts	47,86 m ²
WE 062		2. OG links	47,49 m ²
WE 063		2. OG rechts	47,86 m ²
WE 064		EG links	47,49 m ²
WE 065		EG rechts	47,30 m ²
WE 066		1. OG links	47,49 m ²
WE 067		1. OG rechts	47,30 m ²
WE 068		2. OG links	47,49 m ²
WE 069		2. OG rechts	47,30 m ²
WE 070		EG links	48,05 m ²
WE 071		EG rechts	47,30 m ²
WE 072		1. OG links	48,05 m ²
WE 073		1. OG rechts	47,30 m ²
WE 074		2. OG links	48,05 m ²
WE 075		2. OG rechts	47,30 m ²



OBJEKTBILDER – STEINKAUT 5 – 15



Steinkaut 5 – 15, Bad Kreuznach



Steinkaut 5 – 15, Bad Kreuznach



Steinkaut 5 – 15, Bad Kreuznach





PRIMUS VALOR

Anbieter

ImmoChance Deutschland 8
Renovation Plus GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
Harrlachweg 1
68163 Mannheim

Kontakt

Miriam Schmitzer
Immobilienmanagement
Tel.: 0621/49 09 66-460
Mobil: 0173 68 26 99 0
E-Mail: miriam.schmitzer@primusvalor.de

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Ein Unternehmen der Primus Valor Gruppe

Überreicht durch:



Disclaimer

Bei der Anfertigung dieses Kurzexposés wurde größtmögliche Sorgfalt angewandt, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Grundlage für die in der Broschüre getroffenen Aussagen sind die derzeitigen Marktgegebenheiten und die zum Zeitpunkt der Anfertigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Das Kurzexposé soll lediglich einen kleinen Überblick über die genannte Wohnimmobilieninvestition geben und ist nicht geeignet, allein auf ihrer Grundlage eine konkrete Finanzentscheidung zu treffen. Durch die Überlassung der Darstellung wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist grundsätzlich die Baubeschreibung und für Grundrisse der notarielle Kaufvertrag maßgeblich. Die Basis für Finanzentscheidungen sollte eine individuelle Analyse und fachkundige, spezifische Beratung sein. Maßgeblich für daraus resultierende Investitionsentscheidungen sind unter anderem der notarielle Kaufvertrag sowie gegebenenfalls Risikohinweise eines Beratungsprotokolls.

April 2022