



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Historisches Zweifamilienhaus mit  
Gewerbereinheit im Stadtzentrum - voll  
vermietet!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-AK-B-3105**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 57562 Herdorf





## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**16.620 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**12.02**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**140 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Gesamtfläche (ca.)

**220 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**969 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**220 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**1**

Baujahr

**1715**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**5**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Renditeobjekt befindet sich in einer hervorragenden Stadtlage und ist aktuell voll vermietet. Die Geschäftsräume im Erdgeschoss haben eine Grundfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich in einen Verkaufsraum mit Küche, ausreichend Lagerfläche sowie WC-Anlagen für Kunden und Personal auf. Zusätzlich gehören zum Objekt zwei Wohneinheiten: Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst zwei Zimmer, eine Küche mit Zugang zur eigenen Terrasse und ein Duschbad mit Tageslicht. In der 1. Etage befindet sich die größte Einheit des Objektes. Diese umfasst insgesamt vier Zimmer, eine Küche mit angrenzendem Essbereich, zwei Bäder und ein Gäste-WC.



Ein weiterer Pluspunkt sind die angrenzenden und zur Immobilie gehörenden Garagen und Parkplätze, die Ihren Mietern zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf ca. € 14.340,- zzgl. der Mieteinnahmen aus fünf Garagen und einem Stellplätzen i.H.v. € 2.280,-/p.a..

## **Ausstattung**

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Kunststofffenster, isolierverglast
- Beheizung: Ofenheizung mit Pellet
- Terrasse
- Parkplätze

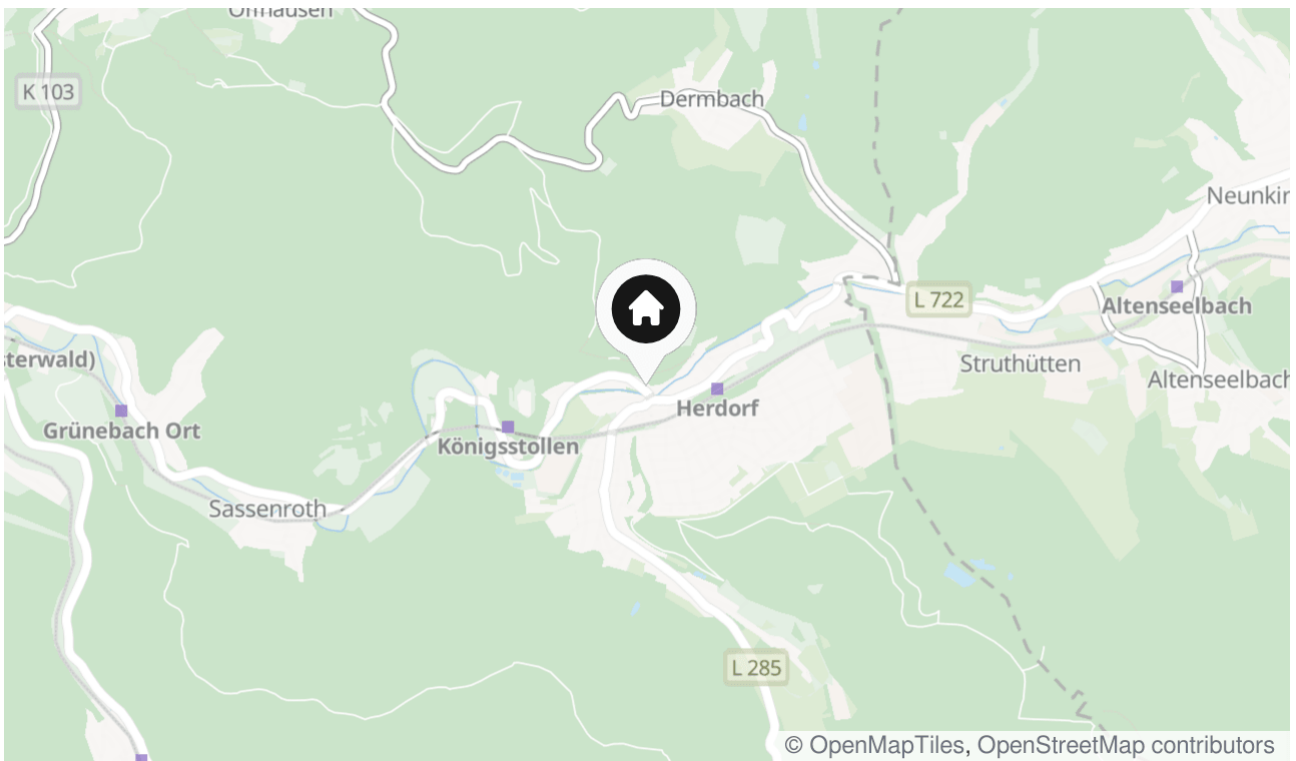
## **Sonstiges**

Die Stadt Herdorf liegt mit ihren ca. 7.000 Einwohnern im nördlichen Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Die gute Verkehrsanbindung an die in ca. 12 km Entfernung vorbeiführende A 45 und die Nähe zum nordrhein-westfälischen Oberzentrum Siegen (ca. 20 km) bieten z.B. günstige Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung. Außerdem befindet sich Herdorf an der von Betzdorf über Burbach nach Haiger führenden Bahnstrecke Betzdorf–Haiger, die von der Hessischen Landesbahn unter der Liniennummer RB96 nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt betrieben wird.

## Lage & Umgebung

57562 Herdorf

Das angebotene Objekt befindet sich an einer gut frequentierten Straße im Stadtkern der Stadt Herdorf. Diese bietet Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls vorhanden sind mehrere Busverbindungen, sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Theater und Restaurants, welche binnen weniger Fußminuten erreichbar sind. Die hügelige und bewaldete Umgebung zieht vor allem viele Naturliebhaber an. Des Weiteren gibt es ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an die A 45 Dortmund–Gießen und an das nur 20 km entfernte nordrhein-westfälische Oberzentrum Siegen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





# Energieausweis

Endenergiebedarf

**329 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

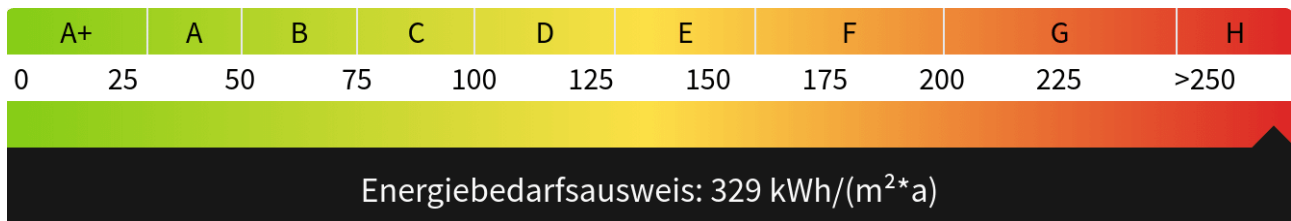
**Pellet**

Wesentlicher Energieträger

**ELEKTRO**

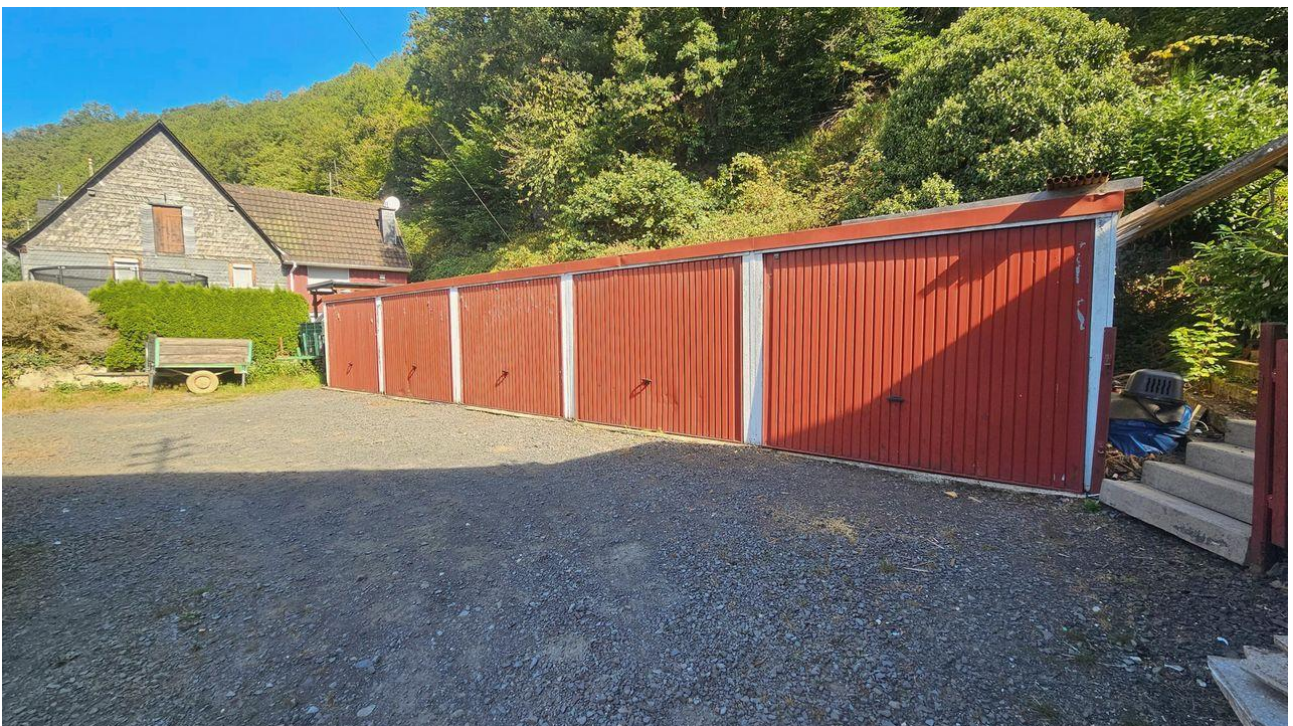
Gültig bis

**18.05.2025**





Straßenansicht

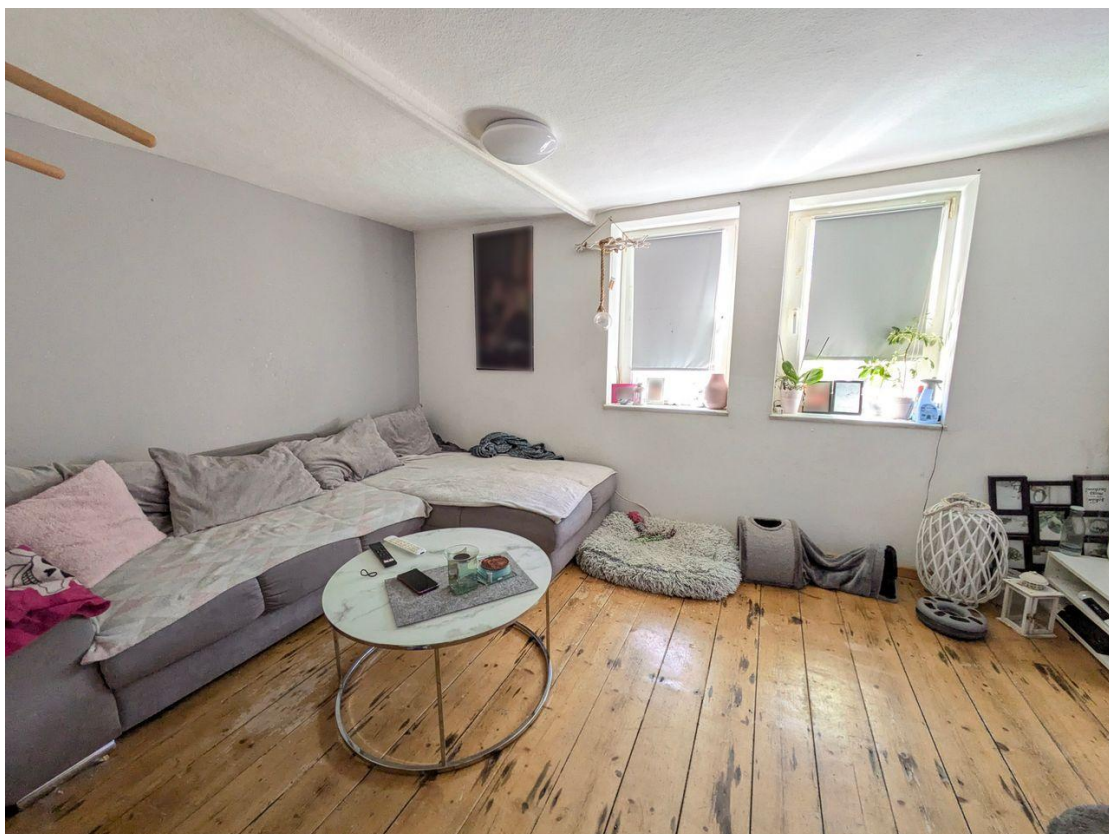


Garagen





Esszimmer 1. Wohnung



Wohnzimmer 1. Wohnung





Badezimmer 1. Wohnung EG



Gästezimmer 1. Wohnung OG.





Schlafzimmer 1. Wohnung OG



Badezimmer 1. Wohnung OG





Küche 2.Wohnung



Wohnzimmer 2. Wohnung





Wohnzimmer 2. Wohnung



Badezimmer 2. Wohnung



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Wilhelmstr. 25

57518 Betzdorf

Telefon: 02741 1829710

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Matthias Hellermann

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

