



57612 Birnbach

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Charme



360.000 €

Kaufpreis

213,33 m²

Wohnfläche

1007 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	213,33 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	1.007 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	6
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.04.2035
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	117.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Helle lichtdurchflutete Räume

** Kachelofen im Wohnzimmer

** Großes Bad mit Dusche und Badewanne

** Große Terrasse mit Blick ins Grüne

** Schöner, gepflegter Garten

** Voll unterkellert



Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1981, in massiver Bauweise errichtet, überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt ca. 213 m² Wohnfläche, eine ruhige Lage sowie liebevoll gestaltete Details: Ein gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme, die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein. Das ca. 1.007 m² große Grundstück ist liebevoll gärtnerisch angelegt und bietet viel Platz zur Entfaltung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Außenfassade ist vollständig mit Styroporputz gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung, die im Januar 2025 vollständig generalüberholt wurde – inklusive neuem Brenner, neuem Kessel und moderner Elektronik. Der zugehörige Außentank fasst rund 10.000 Liter und sorgt für Versorgungssicherheit.

Besonders hervorzuheben ist die separate, ca. 42 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es zur Vermietung, als Büro oder für Familienmitglieder.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitige, einseitige Auflösung des Mietvertrags durch den Verkäufer. Die Verkäufer sind 83 (Sie) und 84 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt laut unabhängigem Gutachten 360.000,- €. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich ebenfalls auf 360.000,- €.

Die monatliche Nettomiete beträgt 1.533,- € und ist für bis zu 5 Jahre festgeschrieben.

Lage

Makrolage

Birnbach liegt im Norden von Rheinland-Pfalz im idyllischen Landkreis Altenkirchen (Westerwald) und gehört zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld. Die Region zeichnet sich durch sanfte Hügellandschaften, dichte Wälder und eine hohe Lebensqualität aus.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A3 (Anschlussstelle Neustadt/Wied, ca. 20 km) erreicht man Köln in ca. 70 Minuten und Frankfurt am Main in rund 90 Minuten. Der Bahnhof Altenkirchen ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr mit Verbindung nach Au (Sieg) und weiter Richtung Siegen oder Köln.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Birnbach, in der gewachsenen Straße Zum Heisterholz, die durch gepflegte Einfamilienhäuser und viel Grün geprägt ist. Die Nachbarschaft ist familiär, ruhig und von einem hohen Maß an Privatsphäre geprägt. Direkt angrenzende Felder, Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die Nähe zum Westerwaldsteig macht das Gebiet auch für Naturliebhaber besonders attraktiv.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch die Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Die Verkäufer können je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich











