



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-MAG-72441

**Seltene Investmentchance im Zentrum von Bad Marienberg –
Wohnkomfort trifft Gewerbedynamik**

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Kaufpreis	3.799.000,00 €
Kaufpreis pro m²	714,90 €
Jahresnettomiete	213.804,00 €
Faktor	17,8
Provision	3,57 % inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.
Wohnfläche	821,0 m²
Grundstücksfläche	2.493,0 m²
Gesamtfläche	5.314,0 m²
Anzahl Stellplätze	60,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	5,0
Baujahr	1996
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2025
WG-Geeignet	
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz, Parkhaus
Barrierefrei	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Bad Marienberg, einem gepflegten Heilklimatischen Kurort im Herzen des Westerwaldes. Die Stadt zeichnet sich durch ihre charmante Kombination aus historischer Bausubstanz, modernen Versorgungsangeboten und naturnahem Lebensgefühl aus. Dank ihrer guten Infrastruktur und des stetigen Besucheraufkommens genießt Bad Marienberg nicht nur bei Einwohnern, sondern auch bei Kurgästen, Touristen und Gewerbetreibenden einen hervorragenden Ruf.

Die Lage der Immobilie ist geprägt durch eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die direkte Nähe zur Fußgängerzone sowie zu öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Banken und medizinischen Versorgungszentren macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Gewerbekunden äußerst attraktiv.

Verkehrstechnisch ist Bad Marienberg sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B255 und B414 sowie die Autobahn A3 (Köln–Frankfurt) ist eine schnelle Anbindung an die Oberzentren Montabaur, Koblenz und Siegen gewährleistet. Der ICE-Bahnhof in Montabaur ist in ca. 25 Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt und Köln – ein echter Standortvorteil für Pendler und Berufstätige.

Auch der Freizeitwert der Region ist hoch: Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Westerwaldes mit ihren Wäldern, Wanderwegen, Radstrecken und Naherholungsgebieten zieht Naturfreunde und Aktivurlauber gleichermaßen an. Die beliebte Kur- und Parklandschaft in Bad Marienberg trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus Urbanität, Zentralität und naturnahem Umfeld – beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität der Immobilie.

Objektbeschreibung

In zentralster Innenstadtlage von Bad Marienberg präsentiert sich dieses hochwertige Immobilienensemble als hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick. Die Kombination aus einem vollvermieteten Wohnmehrfamilienhaus und einem vielseitig nutzbaren Gewerbekomplex mit angeschlossenem Parkhaus vereint stabile Mieteinnahmen mit attraktivem Entwicklungspotenzial – und das an einem Standort, der durch seine Lage beste Vermietbarkeit garantiert. Die komplette Grundstücksgröße beträgt 2493 m².

Das im Jahr 1996 errichtete Wohnmehrfamilienhaus besteht aus 13 Wohneinheiten mit einer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Gesamtwohnfläche von ca. 821 m². Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 48 m² und 82 m² – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon und sind vollständig vermietet. Die Mieterstruktur ist solide, Fluktuation kaum vorhanden. Dank der zentralen Lage und des gepflegten Zustands der Immobilie besteht auch langfristig keine Schwierigkeit bei einer eventuellen Neuvermietung. Die laufenden Mieteinnahmen bieten somit eine sichere und stabile Grundlage für Ihre Kapitalanlage.

Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Gewerbekomplex mit Baujahr 1986 und einer Gesamtfläche von rund 4.493 m². Die Immobilie umfasst drei großflächige Gewerbeeinheiten sowie zwei zusätzliche, aktuell als Wohnraum vermietete Büroeinheiten, die bei Bedarf gewerblich reaktiviert werden können. Zwei der drei Haupteinheiten sind fest an etablierte und namhafte Mieter vergeben. Die dritte Einheit mit rund 1.066 m² steht derzeit leer, jedoch laufen bereits erfolgversprechende Gespräche mit potenziellen Mietern aus dem Filial- und Einzelhandelsbereich. Aufgrund der hervorragenden Sichtlage, ebenerdigen Zugänge und großen Schaufensterflächen ist eine baldige Nachvermietung äußerst wahrscheinlich.

Der Gewerbekomplex überzeugt durch seine durchdachte Ausstattung: Klimaanlage, moderne Lüftungstechnik, große Fensterfronten, Personenaufzug, Lastenaufzug sowie eine Rolltreppe sorgen für hohen Nutzwert und Komfort. Eine ebenerdige Anlieferungszone erleichtert die logistischen Abläufe und macht das Objekt für unterschiedlichste Gewerbearten attraktiv – vom Einzelhandel über Büroflächen bis hin zu Dienstleistungsunternehmen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Parkhaus mit 52 Stellplätzen sowie zusätzliche Außenstellplätze auf dem Grundstück – ein seltener Vorteil in dieser zentralen Innenstadtlage und ein echtes Plus für Mieter, Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

Insgesamt bietet dieses Ensemble eine einzigartige Gelegenheit: Die perfekte Kombination aus solider Bestandssicherheit im Wohnbereich und der Möglichkeit zur Wertsteigerung und Ertragsoptimierung im gewerblichen Teil. Die Lage im Herzen von Bad Marienberg sorgt dabei für eine dauerhaft hohe Nachfrage – sowohl bei Wohnraum als auch bei Gewerbeflächen. Ein Investment mit Substanz, Perspektive und echtem Potenzial.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Der Wohn- und Gewerbekomplex überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie eine kontinuierliche Pflege und Modernisierung der technischen und baulichen Ausstattung. Beide Objekte befinden sich in einem sehr gepflegten, weitgehend modernisierten Zustand und erfüllen sowohl in Bezug auf Wohnkomfort als auch gewerbliche Nutzung höchste Ansprüche.

Das Wohnmehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 verfügt über 13 gut geschnittene Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 48 m² und 82 m². Jede Wohnung ist mit einem eigenen Balkon ausgestattet, die Grundrisse sind funktional und zeitgemäß. Die Mieterstruktur ist stabil, alle Einheiten sind zuverlässig vermietet. Das Gebäude wird zentral beheizt und befindet sich dank laufender Instandhaltung in einem modernen und ordentlichen Zustand.

Der angrenzende Gewerbekomplex aus dem Jahr 1986 bietet auf ca. 4.493 m² vielseitig nutzbare Flächen. Die drei großen Gewerbeeinheiten sowie zwei zusätzliche Büroeinheiten (aktuell zu Wohnzwecken vermietet) bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Alle Gewerbeflächen zeichnen sich durch großzügige Fensterfronten, helle Raumverhältnisse und eine ebenerdige Anlieferung aus. Die Einheiten im Erdgeschoss verfügen über repräsentative Schaufensterfronten – ideal für Einzelhandel und Publikumsverkehr. Der Gebäudekomplex ist mit einem Personenaufzug, einem Lastenaufzug sowie einer Rolltreppe ausgestattet. Klimaanlage und moderne Lüftungssysteme gewährleisten auch in den oberen Etagen einen hohen Nutzungskomfort.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wert und die Attraktivität des Objekts nachhaltig gesteigert haben. Im Jahr 2006 wurde die gesamte Büroetage umfassend renoviert, inklusive moderner Ausstattung, neuer Elektrik, Beleuchtung, Bodenbeläge, Decken- und Wandgestaltung. Die Heizungsanlage des gesamten Komplexes wurde 2010 erneuert. 2015 erfolgten mehrere größere Investitionen: Das größte Ladenlokal wurde vollständig modernisiert – inklusive neuer Heizungs-, Lüftungs- und Elektrotechnik sowie der Oberflächengestaltung. Ebenfalls 2015 wurde das angeschlossene Parkhaus mit 52 Stellplätzen umfassend saniert. Zudem wurde in diesem Jahr auch ein weiteres Ladenlokal komplett renoviert. 2018 folgten der Einbau neuer Klimaanlage in der Einheit im 1. Obergeschoss sowie die Renovierung der Büroeinheiten im Dachgeschoss.

Die technischen Ausstattungen des Gewerbetteils befinden sich somit auf einem sehr guten Stand und erfüllen aktuelle Anforderungen an Klima-, Lüftungs- und Versorgungstechnik. Abgerundet wird das Angebot durch zusätzliche Außenstellplätze auf dem Grundstück – ein echter Mehrwert in dieser zentralen Lage.

Insgesamt bietet die Ausstattung des Ensembles beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Vermietung und ein attraktives Renditepotenzial – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

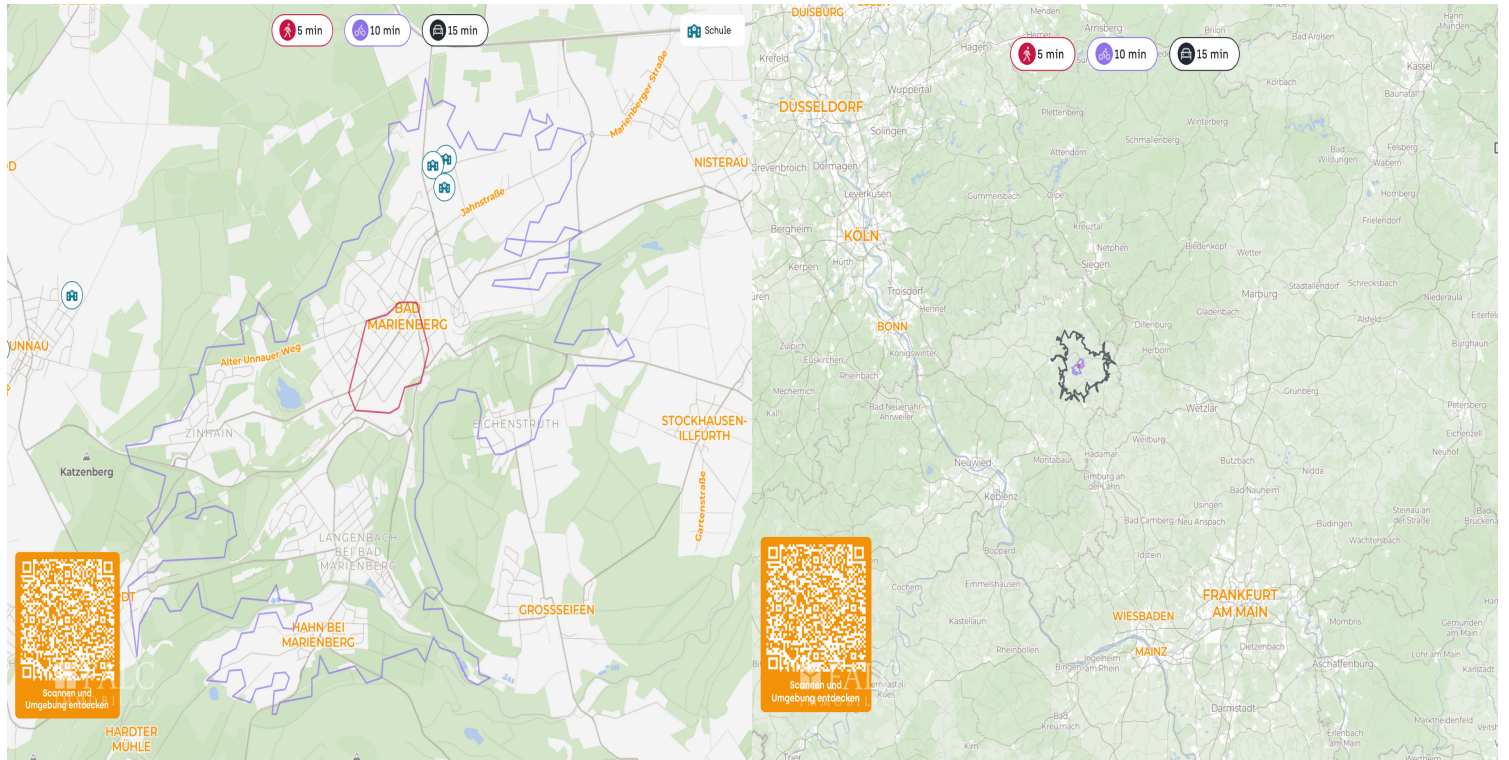


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

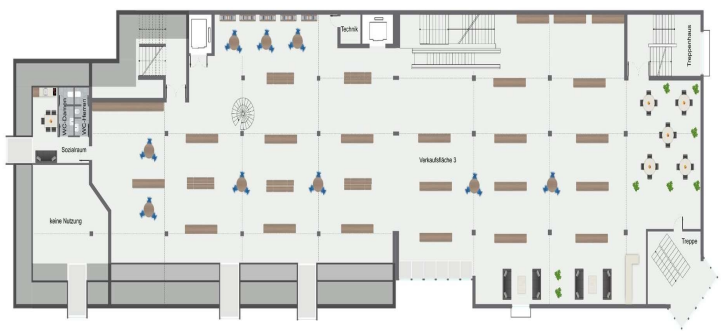
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

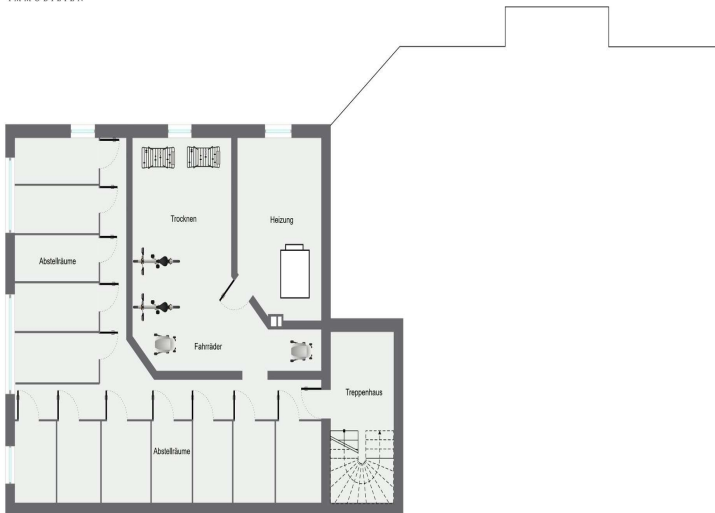
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



1. Obergeschoss/ 2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



1. Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



2. Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)