



INVICTUM
REAL ESTATE

**INVICTUM REAL ESTATE ASSET
KASTELLAUN / KIRCHSTRASSE 6-8
OBJEKTVOESTELLUNG**



KIRCHSTRASSE 6-8



FLUGHAFEN HAHN 21 min. ca. 22 km

KOBLENZ 39 min. ca. 46 km

BAD KREUZNACH 46 min. ca. 56 km

MAINZ 57 min. ca. 79 km

BONN 1 h 16 min. ca. 117 km



GEMEinden² 139

EINWOHNER² 103.000

FLÄCHE² 995 qkm

Neben günstigen Gewerbeblächenpreisen und dem Flughafen Frankfurt-Hahn garantieren eine hervorragende Verkehrsanbindung bestmögliche Rahmenbedingungen für Investoren: Der direkte Anschluss an die Autobahn (A 61), die zum Teil vierstreifig ausgebauten Bundesstraße 50, die Hunsrückhöhenstraße (B 327), sowie die parallel zum Rhein verlaufende Bundesstraße 9 sorgen für kurze Fahrzeiten und sehr gute Erreichbarkeit.

■ ARBEITSLOSENQUOTE¹

LUDWIGSHAFEN AM RHEIN 9,7%



KOBLENZ 6,6%



RHEINLAND PFALZ 5,2%



RHEIN-HUNSrück-KREIS 3,7%



1) <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1115951/umfrage/arbeitslosenquote-in-den-landkreisen-in-rheinland-pfalz/>

2) <https://www.kreis-sim.de/Unser-Landkreis/Wirtschaft/index.php?object=tx,2554.1279.1&NavID=2052.23&La=1>

Rhein-Hunsrück-Zeitung

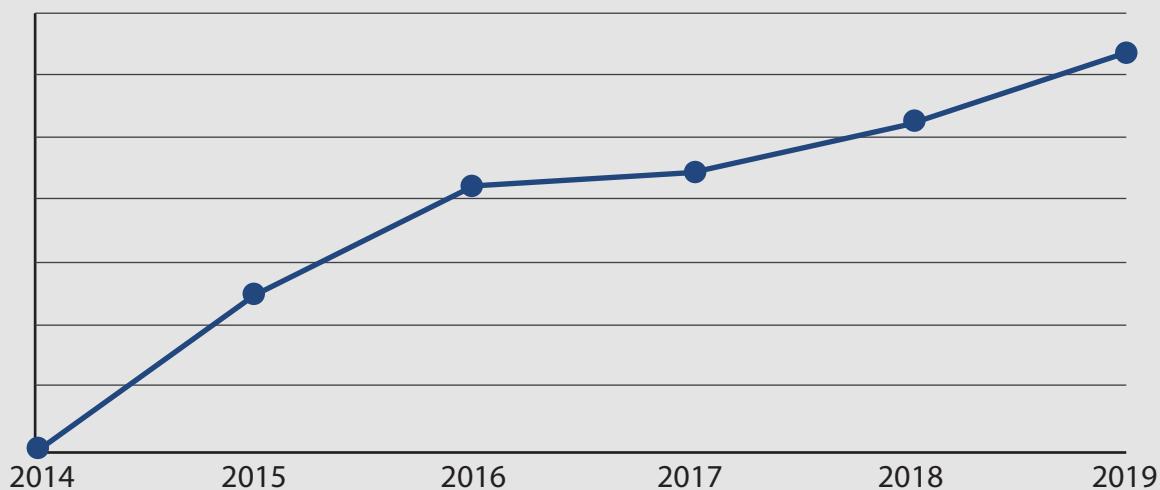
EINKOMMEN STEIGT IM KREIS DEUTLICH – B 50 UND A 61 WIRKEN SICH POSITIV AUS ¹

Der Rhein-Hunsrück-Kreis ist nicht Starnberg – aber dennoch ziemlich weit vorn, was die durchschnittlichen Einkommen angeht. Eine aktuelle, von der Hans-Böckler-Stiftung veröffentlichte Studie weist die Region als denjenigen Landkreis in Rheinland-Pfalz aus, der in den Jahren

2000 bis 2016 beim Einkommen pro Kopf am stärksten zugelegt hat – der reale Zuwachs liegt demnach bei 23,3 Prozent.

Archivierter Artikel vom 25.04.2019, 16:17 Uhr

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM KASTELLAUN ²



1) Quelle: <https://www.rhein-zeitung.de/ar.1953631>

2) Quelle: <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/popolazione/kastellaun/20166270/4>

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

Auswahl Unternehmen aus dem Rhein-Hunsrück-Kreis

Ganz gleich, ob Global Player, Familienunternehmen oder Startup, Unternehmen im Rhein-Hunsrück-Kreis entwickeln und produzieren absolute Spitzenprodukte. Zugleich garantiert die Branchen-Vielfalt

eine weite Bandbreite an Jobangeboten. Entdecke hier unter unseren Förderern eine Vielzahl an attraktiven Arbeitgebern im Rhein-Hunsrück-Kreis.



BUNDESLAND

EINWOHNER Ort Kastellaun ¹

EINWOHNER Verbandsgemeinde ²

RHEINLAND-PFALZ

5.114 (Stand 31.12.2020)

15.913 (Stand 31.12.2020)

PROFIL

Die Verbandsgemeinde Kastellaun liegt mit mehr als 15.000 Einwohnern im Vorderhunsrück zwischen Rhein und Mosel - mitten im Rhein-Hunsrück-Kreis. Insgesamt zählen 35 Orte zu ihrem Einzugsbereich, der sich auf eine Fläche von 180,66 km² erstreckt. Verwaltungssitz ist die Stadt Kastellaun, die mit rund 5.600 Einwohnern den größten Ort der Verbandsgemeinde darstellt.

Die Stadt Kastellaun ist ein voll ausgebautes Mittelzentrum und Standort für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. In der Verbandsgemeinde Kastellaun gibt es ein umfangreiches Bildungs- und Weiterbildungsangebot. In elf Kindergärten, fünf Grundschulen und der Integrierten Gesamtschule werden insgesamt 2613 Kindergartenkinder, Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Die Volkshochschule bietet ein umfangreiches Angebot an Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten für Erwachsene.

Auch die gesundheitliche und medizinische Versorgung in der Verbandsgemeinde Kastellaun ist sehr gut, denn es stehen den Bürgerinnen und Bürgern neben Allgemeinmedizinern und

Fachärzten, Apotheken, Heilpraktiker, Krankengymnasten und Physiotherapeuten auch ein ambulantes Rehazentrum zur Verfügung.

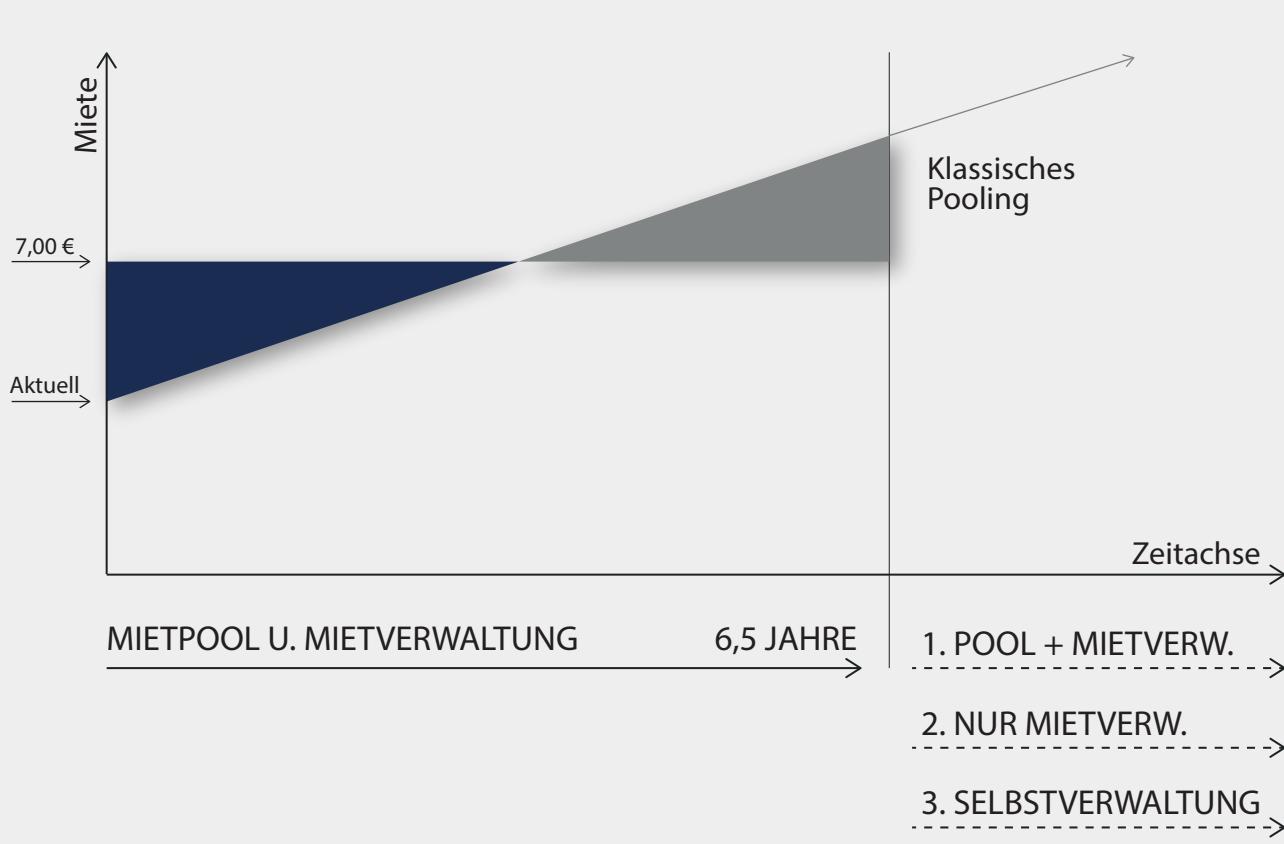
Die Verbandsgemeinde Kastellaun zählt zu einem der größten wirtschaftlichen Standorte im Hunsrück. Dies ist nicht nur auf die gute Verkehrsanbindung an die Hunsrückhöhenstraße und die nahegelegene Autobahn 61 sondern auch auf den ca. 20 km entfernten Flughafen Frankfurt-Hahn zurückzuführen.

In Kastellaun befindet sich seit dem 20. März 1964 eine Bundeswehrkaserne, welche früher das Fernmelderegiment 920 und eine Instandsetzungseinheit, jetzt das Führungsunterstützungsbataillon 282 beherbergt.

Die Verbandsgemeinde Kastellaun zeichnet sich auch durch ein reges Vereinsleben aus. Viele Bürgerinnen und Bürger sind in Vereinen und Verbänden aktiv und engagieren sich ehrenamtlich in ihrer Freizeit. Dies spiegelt auch das umfangreiche kulturelle und freizeitliche Angebot in der Verbandsgemeinde wieder.



DER GROÙE VORTEIL DES MIETPOOLS IST DIE DEUTLICHE REDUKTION IHRES VERMIETUNGS- UND LEERSTAND-RISIKOS.



VORTEILE DES MIETPOOL-KONZEPTES

- Sicherheit bei den Mieteinnahmen zur Zahlung Ihrer monatlichen Finanzierungsrate.
- Absicherung bei Mietausfällen, z. B. aufgrund von Leerstand.
- Verwaltung und Neuvermietung Ihrer Wohnung durch einen professionellen Verwalter.
- Durchführung von Mieterhöhungen und effektives Forderungsmanagement.

DIE FERIENREGION KASTELLAUN GEHÖRT ZU DEN SCHÖNSTEN WANDER- REGIONEN IN DEUTSCHLAND.

Der Saar-Hunsrück-Steig - Deutschlands schönster Wanderweg (Routen) 2017 - mit seinen insgesamt 410 Kilometern führt die Wanderer in 27 Etappen von der Mosel über Saar und Hunsrück bis an den Rhein. Vier Etappen dieses Premiumwanderweges führen durch die Ferienregion Kastellaun, nicht nur durch die historische Altstadt Kastellauns mit der mittelalterlichen Burgruine, sondern vor allem durch abwechslungsreiche, hügelige und stille Waldlandschaften, idyllische Bachtäler, tief eingeschnittene Schluchten sowie zu tollen Aussichtspunkten.

Entlang des Saar-Hunsrück-Steiges gibt es die Traumschleifen, 111 zertifizierte Rundwanderwege, die "unverlaufbar" sind und ebenfalls ein Landschaftserlebnis der Extraklasse bieten. In der Ferienregion Kastellaun liegen vier Traumschleifen: der Burgstadt-Pfad, der Dünnbach-Pfad, der Masdascher Burgherrenweg und die Baybachklamm - und jeder Wanderweg bietet etwas ganz Besonderes.

Die Baybachklamm gehört mit 93 von 100 möglichen Erlebnispunkten zu den zehn besten Premiumwanderwegen Deutschlands. Ein Highlight des Dünnbachpfads ist die längste Kugelbahn in Rheinland-Pfalz. Der Kyrill-Pfad als Teil des Burgstadt-Pfads macht den Wald erlebbar, und der Masdascher Burgherrenweg wurde zu Deutschlands schönstem Wanderweg 2018 im Bereich Touren gewählt.

Hier lernt man den Hunsrück mit seiner imposanten Vielfalt kennen und mit seiner artenreichen Natur, die begeistert. Gewandert wird auf verschlungenen Pfaden, über bunte Wiesen, durch schattige Wälder und zu traumhaften Aussichtspunkten.

Nicht umsonst wurde der Hunsrück als Premiumwanderregion ausgezeichnet.

Wenn die gute Hunsrücker Luft dann hungrig macht, kehrt man einfach entlang der Route in ausgewählte Gasthäuser, Restaurants und Landgasthöfe ein - die Qualitätsgastgeber Wanderbares Deutschland freuen sich auf Sie.

Ein absolutes Highlight in der Ferienregion Kastellaun ist Deutschlands schönste Hängeseilbrücke Geierlay. Adrenalin pur erlebt man beim Überqueren der 360 Meter langen und an der schmalsten Stelle 85 Zentimeter breiten Brücke, die sich in 100 m Höhe über das Mörsdorfer Bachtal spannt.

BURGSTADT KASTELLAUN MIT DER BURGRUINE



Mittelalterliche Burgruine aus dem 13. Jahrhundert

LAGEPLAN DES OBJEKTES

Kirchstraße 6-8



Das Wohnhaus liegt im Ortszentrum direkt neben dem Rathaus. Alle Dinge des täglichen Bedarfs und diverse Dienstleister befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

REWE	3 Min. zu Fuß	ca. 280 m
NETTO	2 Min. zu Fuß	ca. 180 m

KIRCHSTRÄÙE 6

WE	GESCHOSS	ZIMMER	GRÖÙE	KAUFPREIS
6	1. OG RECHTS	2	57,80 QM	144.525 €
7	1. OG LINKS	3	72,99 QM	182.475 €
10	2. OG RECHTS	2	57,81 QM	144.525 €
11	2. OG LINKS	3	72,99 QM	182.475 €
14	DG LINKS	3	69,22 QM	173.050 €

KIRCHSTRÄÙE 8+10

WE	GESCHOSS	ZIMMER	GRÖÙE	KAUFPREIS
1	KG RECHTS	1	47,79 QM	119.475 €
2	KG LINKS	1	44,69 QM	111.725 €
5	1. OG LINKS	3	102,63 QM	256.575 €
8	2. OG RECHTS	3	105,53 QM	263.825 €
9	2. OG LINKS	3	102,63 QM	256.575 €
12	DG LINKS	3	93,29 QM	233.225 €

KEY FACTS

OBJEKT	BESCHREIBUNG
STANDORT	KIRCHSTRÄÙE 6-8 - KASTELLAUN
PRODUKT	MEHRFAMILIENHAUS
WOHNFLÄCHE	1.064,20 m ²
MIETE / MIETPOOL	7,- € / m ²
BAUJAHR	1997 NEUBAU

ZENTRALE LAGE
Am Rathaus

INVICTUM
REAL ESTATE



VORDERANSICHT
Kirchstraße 6-8



VORDERANSICHT
Kirchstraße 6-8

 **INVICTUM**
REAL ESTATE





ANSICHTEN
Kirchstraße 6-8



EINGANG
Kirchstraße 6

INVICTUM
REAL ESTATE



Eingang Kirchstraße 6



EINGANG
Kirchstraße 8



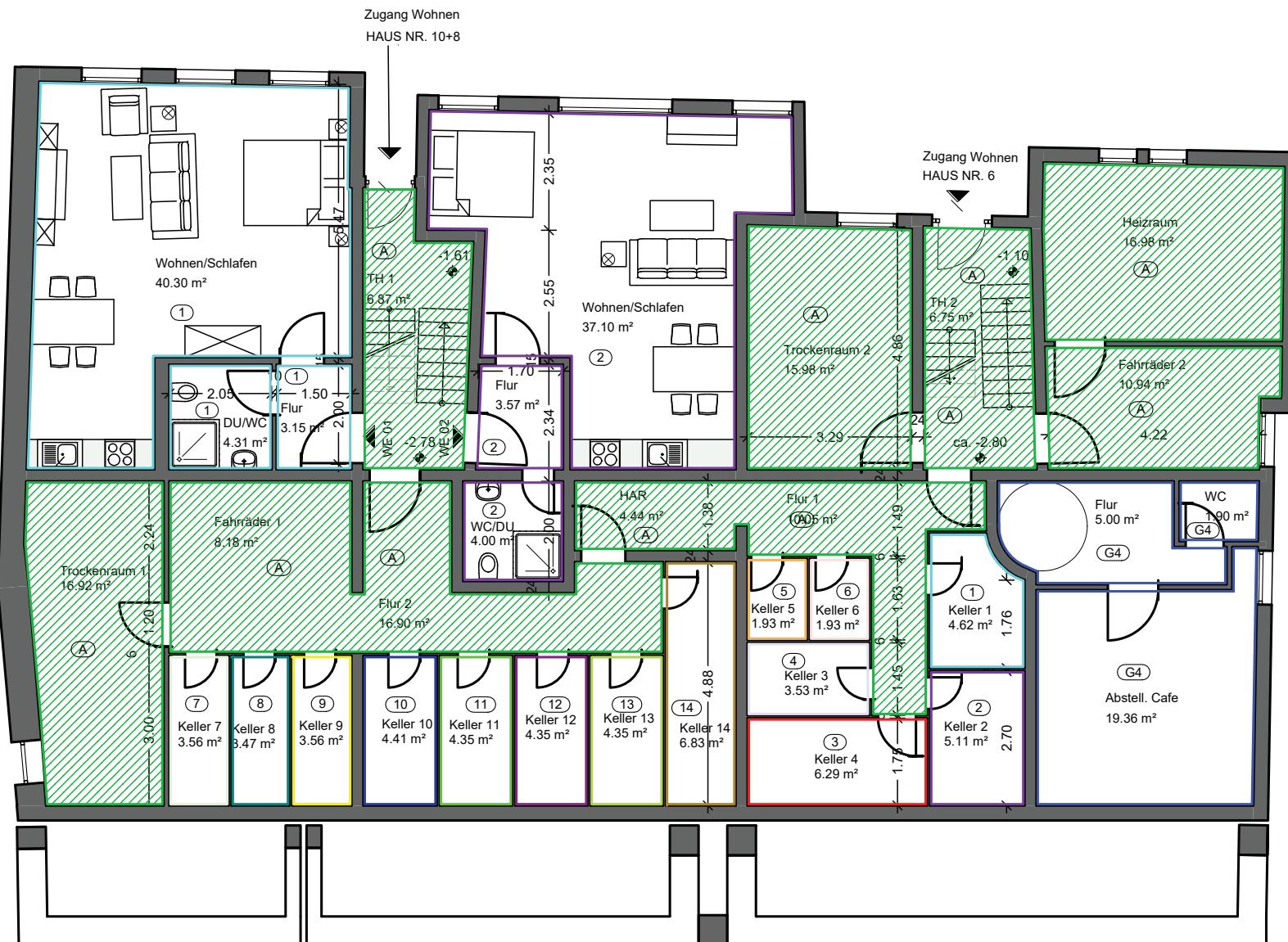
INVICTUM
REAL ESTATE

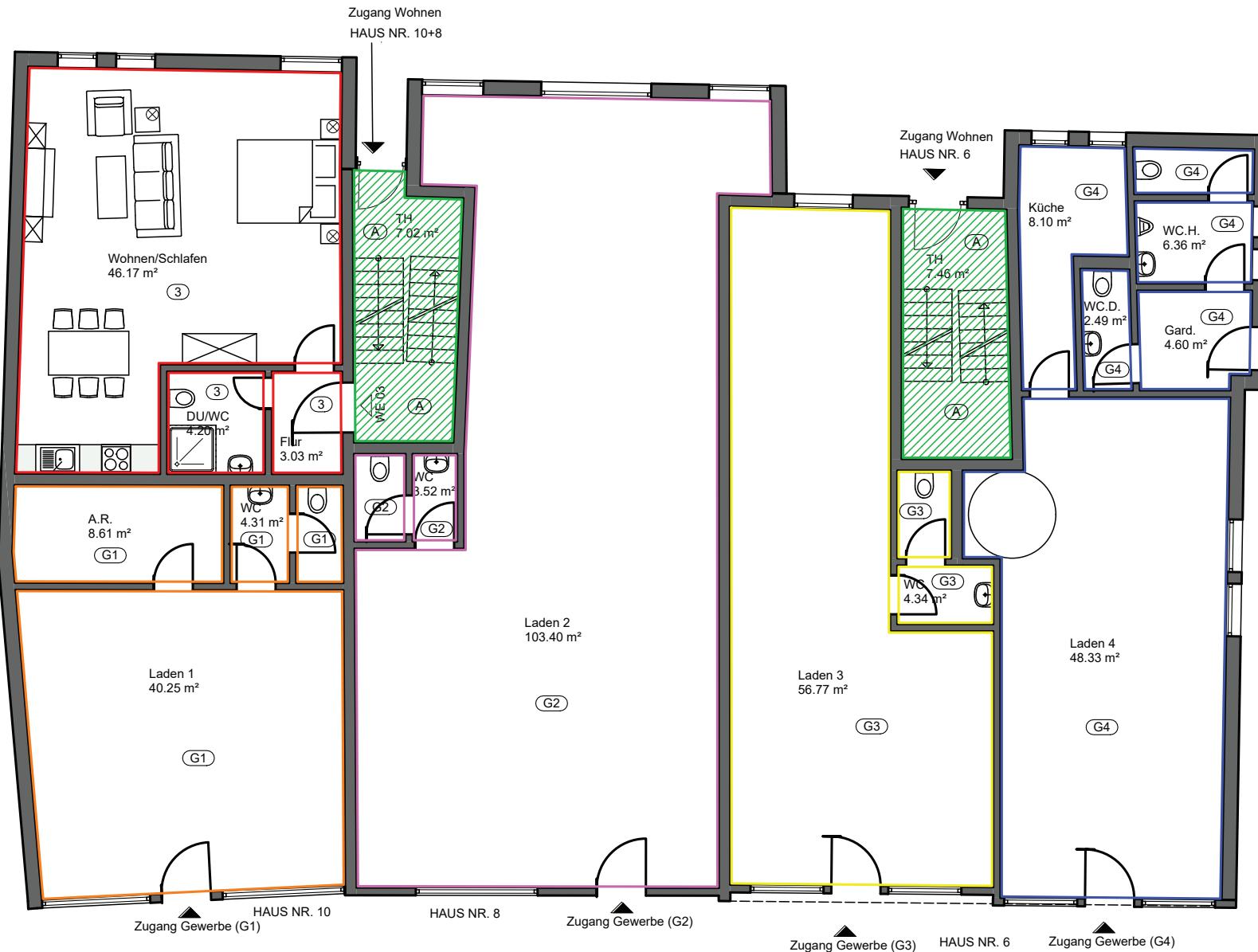


Eingang Kirchstraße 8

GRUNDRISS

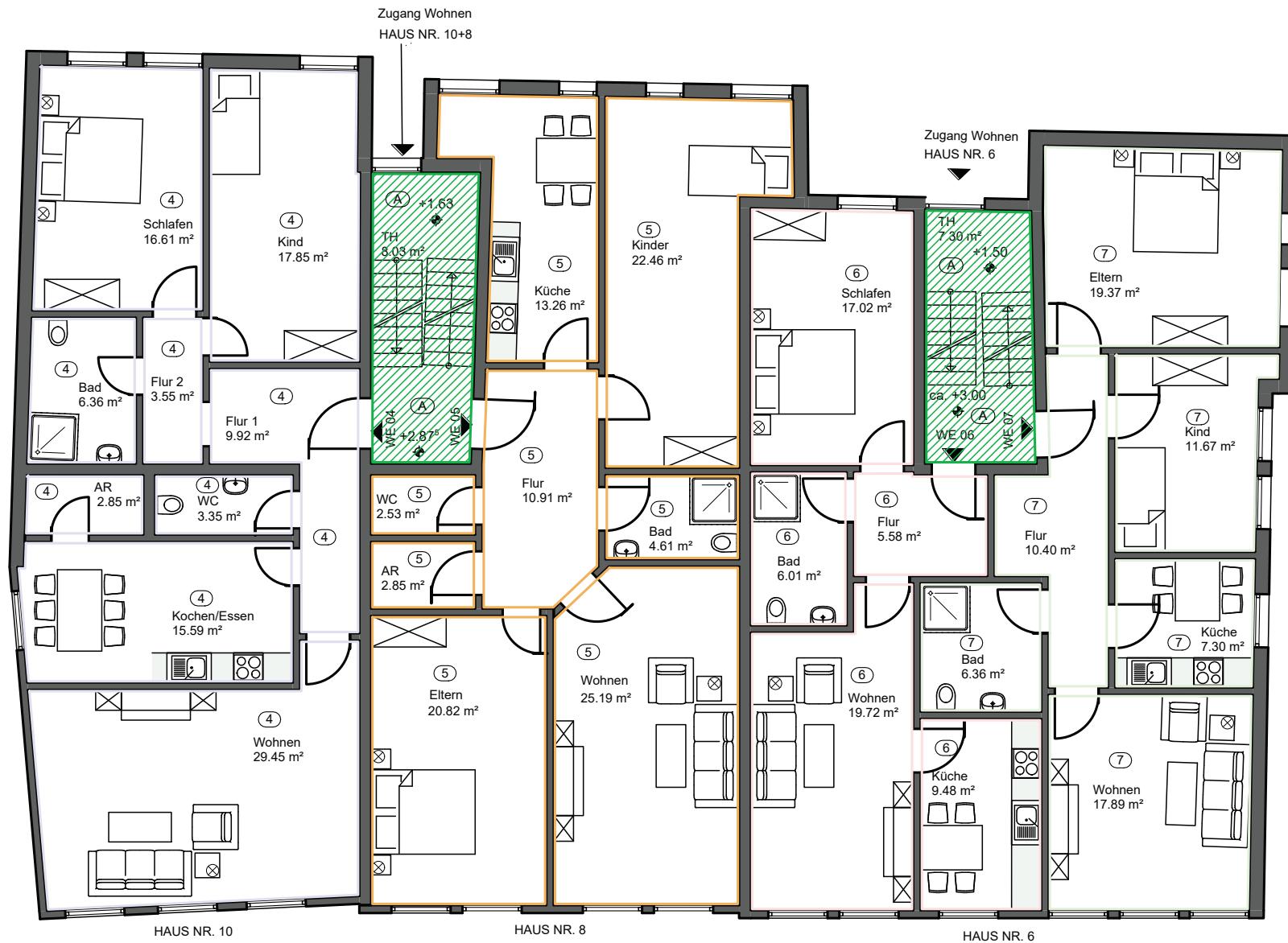
Kirchstraße 6-8, Keller





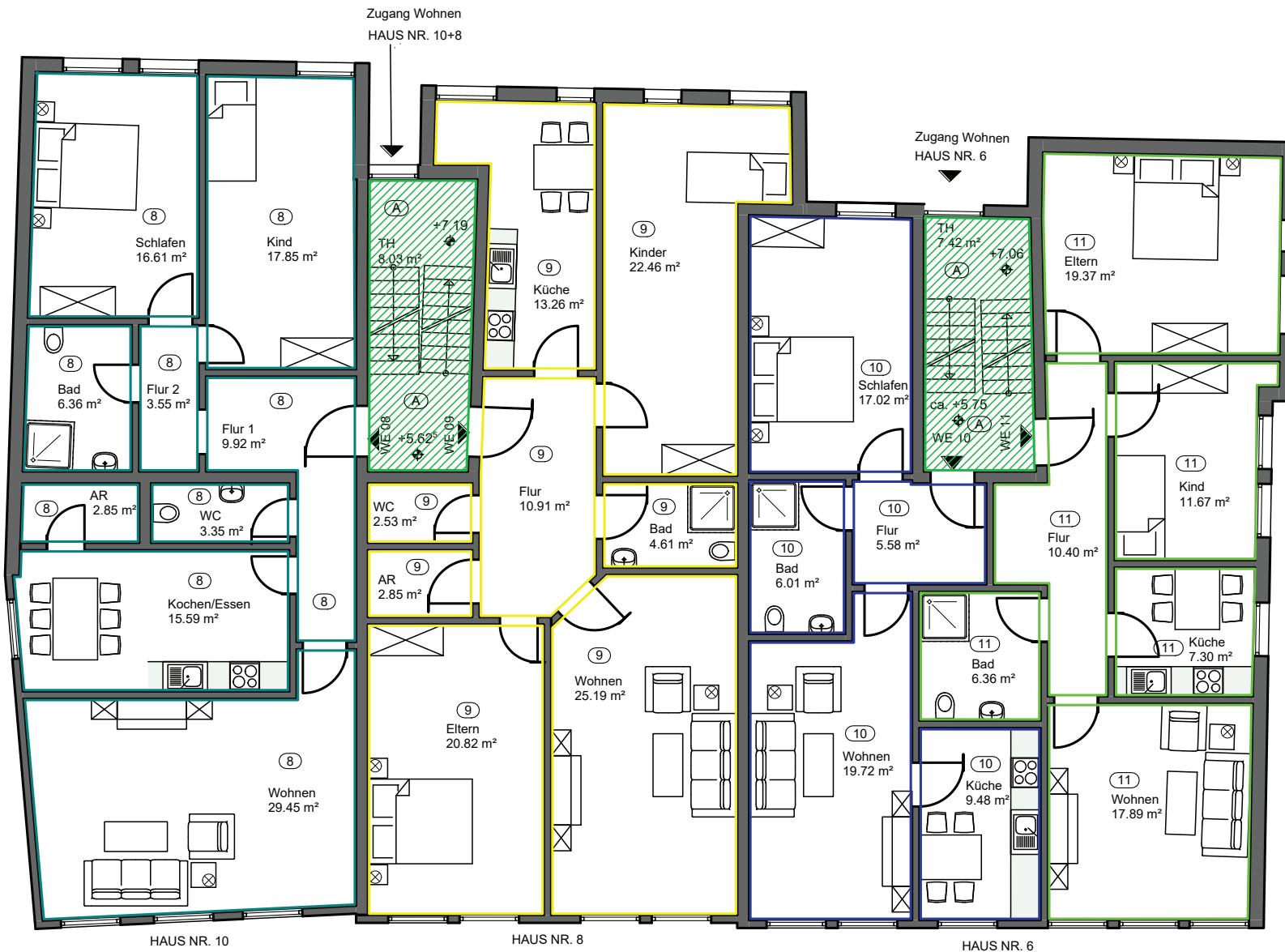
GRUNDRISS

Kirchstraße 6-8, 1. GO



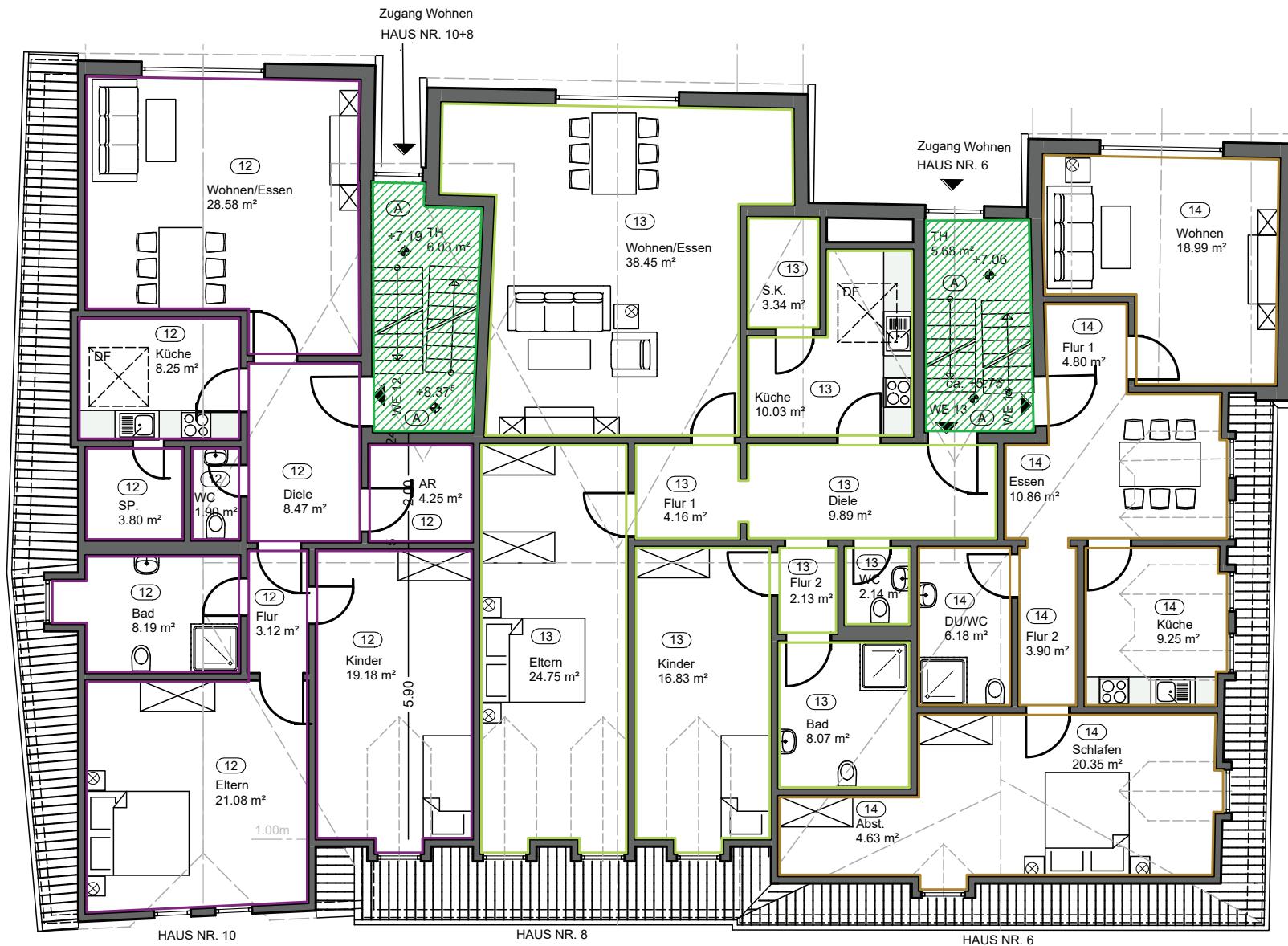
GRUNDRISS

Kirchstraße 6-8, 2. OG



GRUNDRISS

Kirchstraße 6-8, DG



Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiatoren, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele, Liquidätsvorschau etc. kann (u.a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden.

Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffungsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen den Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die

Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertragswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt.

Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z.B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z.B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuord-

nungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt - soweit überhaupt gegeben - binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren. Die Haftung des Prospektherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt.

Der Prospektherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im Dezember 2022 erstellt und herausgegeben.



INVICTUM REAL ESTATE ASSET GMBH
BERLIENER STRAÙE 114-116
63065 OFFENBACH AM MAIN

HANDELSREGISTER: HRB 54366
REGISTERGERICHT: OFFENBACH

GESCHÄFTSFÜHRER:
FRANC W. W. STROLENBERG

KONTAKT
TELEFON: +49 (0)69 34 87 36 94
E-MAIL: INFO@INVICTUM-REAL-ESTATE.COM