

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rodgau

**Saniert, vermietet, zukunftssicher – IHRE "Zurücklehn-Kapitalanlage" im Herzen der Region!**



Objekt-Nr. OM-414349

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Groß

63110 Rodgau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Gesamtfläche	613,00 m²
Grundstücksfläche	680,00 m²	Garagen	4
Etagen	4	Stellplätze	3
Wohnfläche	613,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets	Nettomiete Soll	83.532
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	83.532
Modernisierung Jahr	2024	X-fache Mieteinn.	24,54
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem ursprünglichen Baujahr 1960 richtet sich gezielt an Immobilieninvestoren, die ihr Kapital sicher, substanzstark und weitestgehend ohne operativen Aufwand investieren möchten.

Das Objekt wurde 2023/2024 umfassend energetisch zum KfW-Effizienzhaus 70 EE saniert und präsentiert sich heute als fertiges Investment mit 8 voll vermieteten Wohneinheiten, stabiler Mieterstruktur, sowie nachhaltig, verlässlichem Cashflow.

Alle kostenintensiven Gewerke – Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Wärmedämmung und Brandschutz – sind bereits auf den aktuellen Stand der Technik erneuert, damit der Werterhalt gesichert, sodass der Fokus klar auf Ertrag liegt.

Mit ca. 613 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erwirtschaftet es jährliche Nettomieteinnahmen von 83.532 € (Ist = Soll) und damit eine Rendite von 4,07%. Somit bietet das Objekt eine seltene Kombination aus Sicherheit, Qualität und Marktgängigkeit. Der im Zuge der Maßnahmen zusätzlich realisierte Dachgeschossausbau mit zwei modernen Wohnungen (Fußbodenheizung, Dachterrassen, großzügige Tageslichtbäder) steigert zusätzlich die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen. Garagen- und Außenstellplätze, erneuerte Außenanlagen, sowie die ruhige Wohnlage mit fußläufiger S-Bahnanbindung (S1 Rodgau-Weiskirchen) steigern eine dauerhaft, stabile Nachfrage und unterstreichen die langfristig, gute Vermietbarkeit. Das Haus teilt sich das Gesamtgrundstück mit dem gleichermaßen sanierten Geschwisterhaus und hat einen ideellen Grundstücksanteil von 680 m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eines von zwei Häusern, welche noch ideell geteilt werden. Besonders komfortabel für Kapitalanleger: Der derzeitige Eigentümer bleibt Eigentümer des Nachbarhauses und kann nach Absprache die komplette Verwaltung weiterhin übernehmen. Dennoch kann optional auch das zweite Haus erworben werden.

Ein Investment für Käufer, mit Eigenkapital, die Ruhe schätzen und eine werthaltige Immobilie suchen, die bereits heute das hält, was andere erst versprechen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

## Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Objektunterlagen, wie eine Mietaufstellung, Grundrisse, etc. zukommen.

## Lage

Rodgau, mit rund 45.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Offenbach, liegt im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet südöstlich von Offenbach am Main. Eine vielfältige Unternehmensstruktur, über 9.000 Arbeitsplätze sowie die hervorragende Anbindung über A3, B45, S-Bahn (S1) und den Flughafen Frankfurt unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

- + ruhige Wohnlage – Anliegerstraße
- + gute Verkehrsanbindung (15 Minuten nach Frankfurt - A3)
- + S-Bahnhof Weiskirchen (S1) bequem zu Fuß erreichbar
- + Dinge des täglichen Bedarfs / Verbrauchermärkte fußläufig erreichbar
- + Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- + stabile Arbeitsmarktsituation durch Nähe zu Frankfurt und Offenbach

+ vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht Straße



# Exposé - Galerie



Außenansicht Straße



Außenansicht Hof

# Exposé - Galerie



Überdachter Eingangsbereich



Vorgarten



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungseingänge DG

# Exposé - Galerie



Wohnungseingänge EG



Fahrradstellplätze Hof



# Exposé - Galerie



Bad neue DG Wohnung



Bad neue DG Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich neue DG Wohnun



Wohn-Essbereich neue DG Wohnun



# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich neue DG Wohnun



Wohnzimmer einer Bestandswohnu



# Exposé - Galerie



Flur einer Bestandswohnung



Wohnzimmer einer Bestandswohnu

# Exposé - Galerie

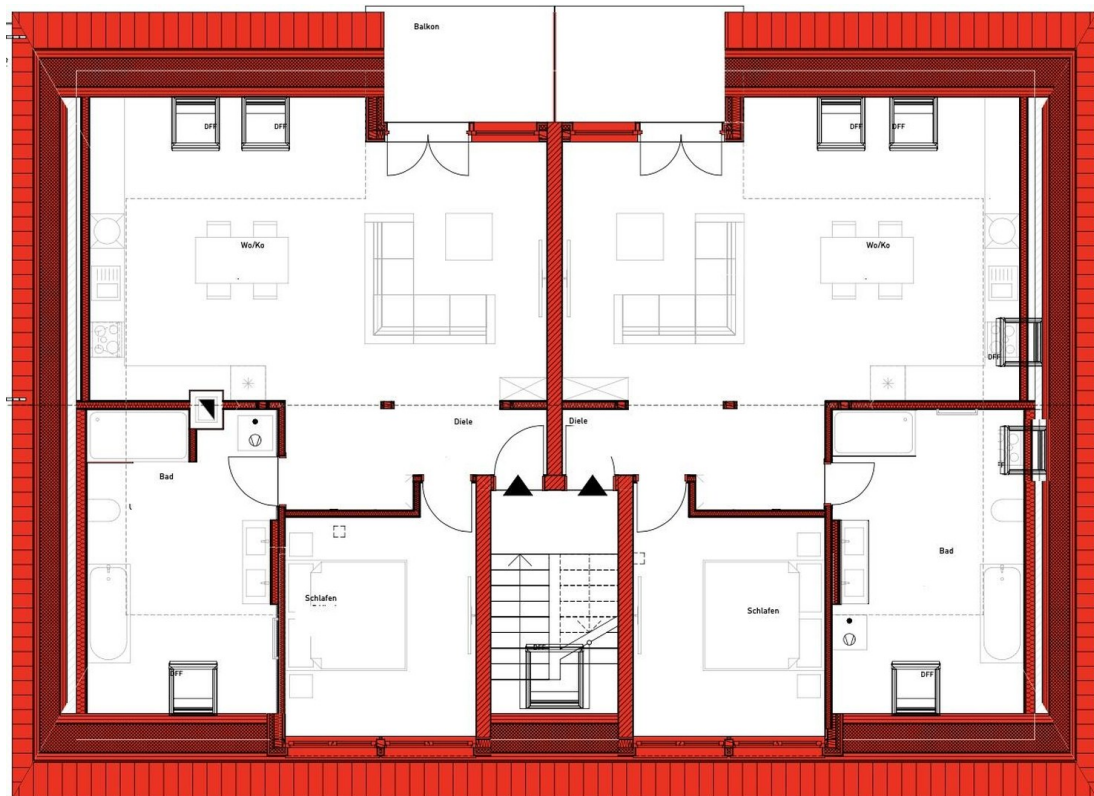


Bad einer Bestandswohnung



Zimmer einer Bestandswohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Neubau DG



# Exposé - Grundrisse

