

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ebsdorfergrund

**Mehrfamilienhaus mit 6 WE | Top Rendite | Vollvermietet**



Objekt-Nr. OM-418469

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

35085 Ebsdorfergrund  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2016	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	456,00	Stellplätze	16
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes und energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in massiver Bauweise, errichtet im Jahr 2016.

Das Gebäude verteilt sich auf drei Etagen und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, zukunftssichere Energietechnik und eine erstklassige Mieterstruktur.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück bietet dieses Objekt nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern auch langfristige Sicherheit und Rendite für Kapitalanleger.

Wirtschaftliche Kennzahlen:

- Mögliche Rendite von 4-5% möglich mit weiterem Steigerungspotenzial
- Alle 6 Wohnungen sind vollständig und langfristig vermietet
- Bonitätsstarke, zuverlässige Langzeitmieter → keinerlei Problemfälle

Wohnungsaufteilung:

- 3 × ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnungen (großzügige Grundrisse, ideal für Familien)
- 3 × ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnungen (kompakte Schnitte, ideal für Singles & Paare)

Beispiel große Erdgeschosswohnung:

- Offener Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- 2 Weitere Zimmer (Kinder-, Spiel-, Ankleidezimmer, Büro)
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und 2 Waschtischen
- Diele & Hauswirtschaftsraum (mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss)
- Terrasse / Balkon (je nach Lage der Wohnung)

Ausstattungshighlights:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Fenster mit 3-fach-Verglasung & elektrischen Rollläden
- Solarthermie + Gas → geringe Energiekosten, hohe Effizienz
- Endenergiebedarf von nur 44 kWh/m<sup>2</sup>\*a (Klasse A)
- SAT-Anlage & CAT7-Verkabelung in Technik- und Wohnräumen
- Hochwertige Bodenfliesen in allen Wohnungen
- Abstellflächen außerhalb der Wohnungen

Energie:

- Energieausweis: Energiebedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Fußbodenheizung

- Wesentliche Energieträger: Gas + Solarthermie

- Baujahr: 2016

Stellplatzangebot:

- Ein echtes Alleinstellungsmerkmal für dieses Objekt:

- 2 feste Stellplätze pro Wohnung (insgesamt 12)

- Weitere zusätzliche Besucherstellplätze

→ Parkraumsituation dauerhaft gesichert, hohes Mietinteresse garantiert.

## Ausstattung

✓ Fazit:

Dieses Mehrfamilienhaus ist ein exklusives Renditeobjekt mit:

- jungem Baujahr

- moderner Energieeffizienzklasse A

- hervorragender Ausstattung

- exzellenten Mieter

- stabilem Ertrag mit Steigerungspotenzial

- großem Grundstück und außergewöhnlich gutem Stellplatzangebot.

Eine Kapitalanlage, die heute sichere Einnahmen garantiert und zugleich zukunftsweisend und wertsteigernd ist.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Hinweis:

Wir bitten um Verständnis, dass nur ernsthafte Anfragen mit entsprechendem Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungsbestätigung berücksichtigt werden können.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, sind jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Lage:

- Das Objekt liegt im gefragten Ortsteil Hachborn (Ebsdorfergrund) – ein Standort, der Lebensqualität und ideale Anbindung vereint.

- Nur wenige Fahrminuten nach Marburg und Gießen

- Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte im direkten Umfeld

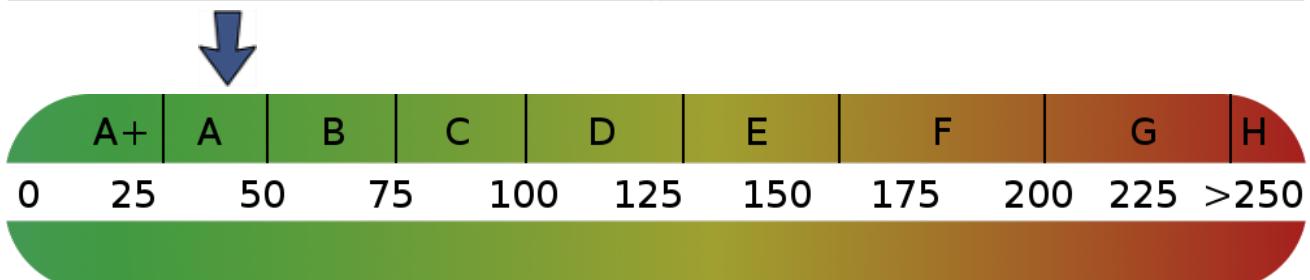
- Grüne, familienfreundliche Umgebung mit starker Wohnnachfrage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

