

Exposé

Erdgeschosswohnung in Weiterstadt

PROVISIONSFREI: Renovierte 2-Zi.-Wohnung & Garage – Top-Anlage mit Top-Mietern



Objekt-Nr. OM-419615

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
J.E.

Ernst-Ludwig-Str. 12
64331 Weiterstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	57,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	301 €
Übernahme	sofort

Zustand	renoviert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Info: Zum Schutze der Privatsphäre wurde auf ein Foto des Schlafzimmers verzichtet.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine erstklassige Kapitalanlage in einer sehr gepflegten und solide verwalteten Wohnanlage in der Ernst-Ludwig-Str. 12, 64331 Weiterstadt. Das Objekt umfasst insgesamt 32 Einheiten (verteilt auf zwei Hauseingänge). Notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen werden durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem hervorragenden, renovierten Zustand. Ein besonderes Highlight ist das im Jahr 2021 grundlegend sanierte Badezimmer, das modernen Standards entspricht und den Wert der Immobilie nachhaltig sichert. Ein großzügiger Balkon sowie eine praktische Außengarage runden dieses attraktive Paket ab.

Die Eckdaten:

Lage: Ernst-Ludwig-Str. 12, 64331 Weiterstadt

Wohnfläche: ca. 57 m²

Zimmer: 2 (gut geschnitten)

Besonderheiten: Balkon & eigene Außengarage

Zustand: Renoviert, Bad-Sanierung in 2021

Verfügbarkeit: ab sofort

Vermietung: Seit 2020 vermietet

Kaufpreis: 189.000 €

Kaltmiete Wohnung + Garage: 734 €

Provision: KEINE (Privatverkauf)

Investoren-Highlights:

Hervorragende Mieterstruktur: Die Wohnung ist seit 2020 an äußerst zuverlässige und pflegliche Mieter vermietet. Ein „Sorglos-Investment“ für jeden Anleger.

Zukunftssicher:

Dank der umfassenden Sanierung des Badezimmers (2021) und des gepflegten Gesamtzustands stehen keine kurzfristigen Investitionen in der Wohnung an.

Kostenvorteil:

Da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt, entfällt die Maklerprovision.

Ausstattung

Zimmer: 2 (gut geschnitten)

Besonderheiten: Balkon & eigene Außengarage

Zustand: Renoviert, Bad-Sanierung in 2021

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Fazit:

Hier erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern ein funktionierendes, risikoarmes Investment mit besten Mietern in einer stabilen Wohnanlage.

Lage

Weiterstadt ist durch seine Nähe zu Darmstadt und Frankfurt sowie die exzellente Infrastruktur (Loop5, Autobahnanbindung A5/A67) ein Garant für Wertstabilität und Mieternachfrage.

Die Ernst-Ludwig-Straße bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohnlage in Weiterstadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ist ideal für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss