

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### Frankfurt-Sachsenhausen: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 6 % Rendite



Objekt-Nr. OM-424446

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Nico Fabregas

60598 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	16	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	172 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gut vermietete 1-Zimmer-Wohnung in einem professionell verwalteten Mehrparteienhaus in Frankfurt-Sachsenhausen verkaufen.

- Vermietung -

Die Wohnung ist seit 2022 an einen jungen Herrn mit guter Bonität (promoviert und in Festanstellung) vermietet.

Die Kaltmiete beträgt monatlich 780 EUR.

Vergleichbare Wohnungen sind im Haus teils für bis zu 950 EUR kalt vermietet (möbliert), sodass hier im Falle eines Auszugs und noch Steigerungspotenzial ist. Einzig erforderlich wäre dann ein neues Laminat sowie ein neuer Anstrich - der Rest ist super, v.a. die Küche ein Highlight.

Wir haben im Objekt mehrere Wohnungen und auch schon Mieterwechsel erlebt. Der Andrang bei Neuvermietungen ist stets immens und man findet immer einen ordentlichen Mieter. Die hohe Nachfrage nach Single-Wohnungen in Frankfurt am Main führt zu einer sehr guten Vermietbarkeit.

- Hausverwaltung, Hausgeld, Rücklage -

Das Haus wird von einer sehr etablierten Hausverwaltung aus Frankfurt verwaltet, die absolute Vollprofis für solche großen Objekte sind: Gut erreichbar, online-Kundenportal, alles, was das Herz begehrt. Hinzu kommt: Am Haus gibt's einen Hausmeister, der sehr hilfsbereit ist, wenn mal was in der Wohnung zu machen ist.

Zu den 175 EUR Hausgeld kommen noch 87 EUR Wärmekosten (jeder Eigentümer einen eigenen Vertrag mit der Mainova). Man hat also eher ein Hausgeld von 262 EUR wovon 95 EUR nicht umlagefähig sind (Verwaltergebühren, Rücklage, etc.)

Insgesamt ein sehr gutes Objekt. Bushaltestelle direkt um die Ecke, Aufzug im Haus, Tegut direkt nebenan.

- Angebot für Erstkäufer -

Gerne stehe ich mit Rat und Tat zur Seite und stelle auch Vorlagen zur Verfügung, die das Leben als Vermieter leichter machen.

## Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Ausführung des Gebäudes, die einen komfortablen Zugang für alle Altersgruppen ermöglicht. Ein Fahrradkeller ist vorhanden, was einen hohen Alltagsnutzen und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ergänzend möchte ich betonen, dass das Objekt über Stellplätze direkt vor dem Haus sowie weitere Parkmöglichkeiten neben dem angrenzenden Tegut-Supermarkt verfügt. Diese Kombination sorgt für eine sehr gute Parksituation sowohl für Bewohner als auch für Besucher.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer gut angebundenen und alltagsfreundlichen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Der direkt angrenzende Tegut-Supermarkt ermöglicht kurze Wege für den täglichen Einkauf und unterstreicht die hohe Wohnqualität der Umgebung.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit, funktionale Nachbarschaft und praktische Versorgungsmöglichkeiten aus. Die Kombination aus kurzen Wegen, vorhandenen Stellplätzen und der durchdachten Gebäudestruktur macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	179,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausflur

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne

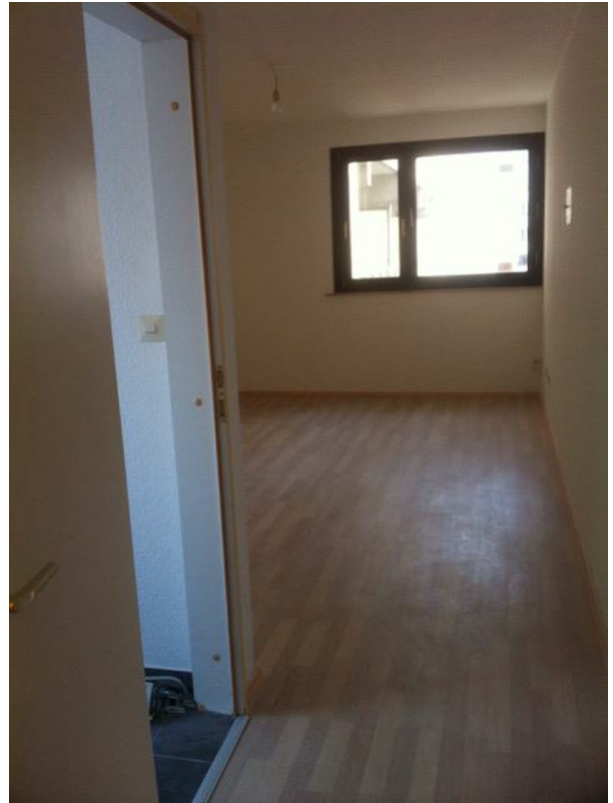


Bad

# Exposé - Galerie



Hausflur



Leer vom Flur zum Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer in den Flu



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ▼ 14. Stock

GESAMTFLÄCHE: 30.60 m² • WOHNFLÄCHE: 30.60 m² • RÄUME: 4

