

# Exposé

## Wohnung in Dietzhölztal-Ewersbach

**Einmalige Gelegenheit für Kapitalanleger - 3 Zi Wohnung  
in saniertem MFH in 35716 Ewersbach**



Objekt-Nr. OM-425810

### Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan

35716 Dietzhölztal-Ewersbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gut vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 68 m<sup>2</sup>) im ersten Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses. Dieses Objekt ist die ideale Wahl für Anleger, die eine sichere Bestandsimmobilie mit modernster energetischer Ausstattung und außergewöhnlichen Steuervorteilen suchen.

Die Investment-Highlights auf einen Blick:

Attraktive Rendite: Bei einem Kaufpreis von 139.000 € und einer Jahreskaltmiete von 7.080 € (590€ pro Monat) erzielen Sie eine Brutto-Mietrendite von ca. 5,1 % (Faktor 19,6).

Der "Steuer-Turbo": Der Verkäufer stellt kostenfrei ein Restnutzungsdauergutachten bereit. Dies ermöglicht Ihnen eine erhöhte AfA von bis zu 4 % p.a. (statt der üblichen 2 %). Ihr Vorteil: Massiv reduziertes zu versteuerndes Einkommen und ein deutlich höherer Netto-Cashflow.

Energetischer Bestzustand (Update 2025/2026):

Neue Heizung: Energieeffiziente Gas-Brennwerttherme (Einbau 2026).

Maximaler Wärmeschutz: Neue Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Werterhalt: Frischer Fassadenanstrich, gedämmt oberste Geschossdecke und neue Hauseingangstüren.

Sichere Einnahmen: Seit Anfang 2025 zuverlässig vermietet – kein Leerstandsrisko, kein Sanierungsstau.

Objektdetails:

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten 3-Zimmer-Grundriss, ein helles Tageslichtbad, einen Balkon für entspannte Stunden und ein eigenes Kellerabteil. Das Hausgeld ist mit ca. 190–200 € moderat kalkuliert.

Fazit: Kaufen, abschreiben, profitieren. Dank der frischen energetischen Modernisierung investieren Sie hier in eine Immobilie, die technisch für die nächsten Jahrzehnte gerüstet ist, während das Gutachten Ihre Steuerlast sofort drückt.

Das ideale "Starter-Paket" für Ihre Vermögensbildung

Sie suchen den unkomplizierten Einstieg in den Immobilienmarkt oder möchten Ihre Altersvorsorge ohne operativen Stress aufbauen? Dann ist dieses Objekt genau der richtige Baustein für Ihr Portfolio.

Dank der frischen energetischen Sanierung, der zuverlässigen Mieterstruktur und des bereits vorliegenden Steuer-Gutachtens erwerben Sie hier ein echtes „Rundum-Sorglos-Investment“. Während andere sich um Sanierungsstau oder komplexe Steuerfragen sorgen, genießen Sie hier vom ersten Tag an entspannte Mieteinnahmen und maximale steuerliche Effizienz.

Einfacher und sicherer kann der Weg zur ersten eigenen Kapitalanlage kaum sein.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer!

Das Haus ist zum kompletten Verkauf geplant, daher besteht auch die Option das komplette Haus oder mehrere Wohnungen aus dem Haus zu kaufen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in 35716 Dietzhölztal-Ewersbach – dem größten und infrastrukturell stärksten Ortsteil der Gemeinde.

**Wirtschaft & Arbeitsmarkt:** Der Standort profitiert massiv vom Weltmarktführer Rittal (Friedhelm Loh Group). Mit ca. 10.000 Mitarbeitern in der Region ist Rittal der wichtigste Arbeitgeber und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie überdurchschnittliche Kaufkraft.

**Infrastruktur & Lebensqualität:**

- **Versorgung:** Supermärkte (Rewe, Edeka), Drogeriemärkte, Ärzte und Apotheken sind im Ort vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
- **Bildung:** Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe (600m-800m).
- **Verkehr:** Gute Anbindung über die B253 und die A45 (ca. 10–15 Min.).
- **Erholung:** Lage direkt am Naturpark Lahn-Dill-Bergland mit zahlreichen Wander und Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	208,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht Haus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



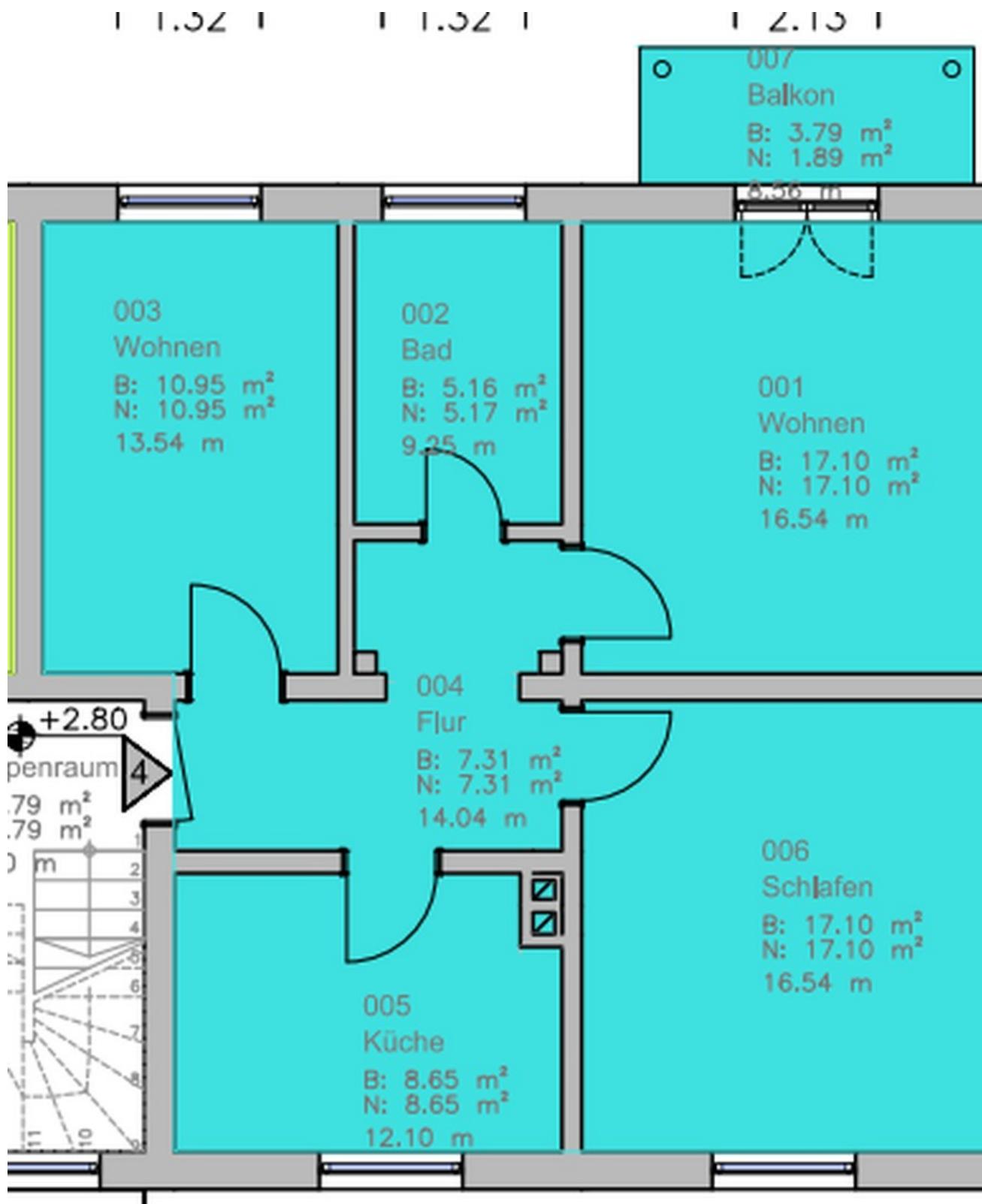
Balkon

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

## **Übersicht Wohnflächen Wohnung 4**

RÄUME						
Allgemein		Beschreibung	Wohnflächen			
Nummer	Raum		Fläche Brutto	Anrechnung	Fläche Netto	Umfang
001	Wohnen		17.10 m <sup>2</sup>	100 %	17.10 m <sup>2</sup>	16.54 m
002	Bad		5.16 m <sup>2</sup>	100 %	5.17 m <sup>2</sup>	9.25 m
003	Wohnen		10.95 m <sup>2</sup>	100 %	10.95 m <sup>2</sup>	13.54 m
004	Flur		7.31 m <sup>2</sup>	100 %	7.31 m <sup>2</sup>	14.04 m
005	Küche		8.65 m <sup>2</sup>	100 %	8.65 m <sup>2</sup>	12.10 m
006	Schlafen		17.10 m <sup>2</sup>	100 %	17.10 m <sup>2</sup>	16.54 m
007	Balkon		3.79 m <sup>2</sup>	50 %	1.89 m <sup>2</sup>	8.56 m
			70.06 m <sup>2</sup>		68.16 m <sup>2</sup>	