

Exposé

Wohnung in Dietzhöhlztal-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 Dietzhöhlztal-Ewersbach
Hessen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1962 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 68,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 5,00 m² | 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 m²) 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, gedämmte oberste Geschossdecke und neue Hauseingangstüren.

Sichere Einnahmen: Seit Anfang 2025 zuverlässig vermietet – kein Leerstandsrisiko, 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 Dietzhöhlztal-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

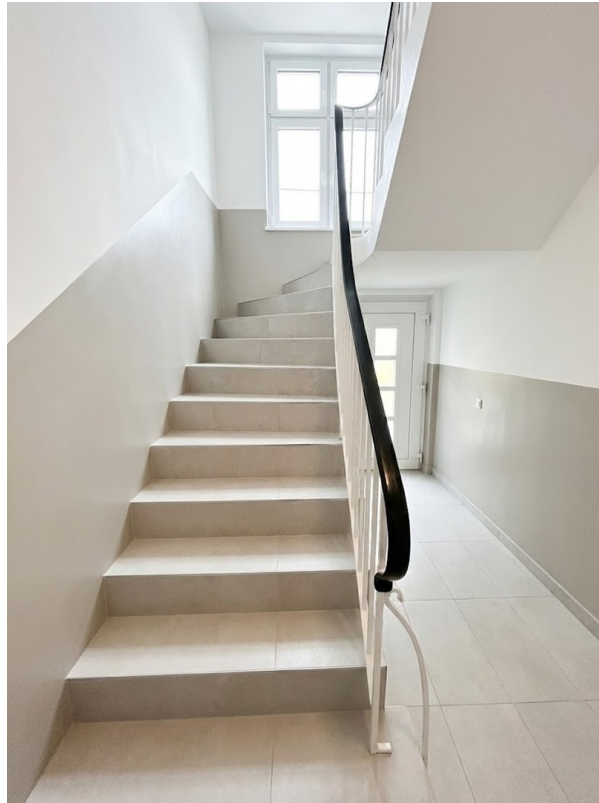
| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 208,78 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



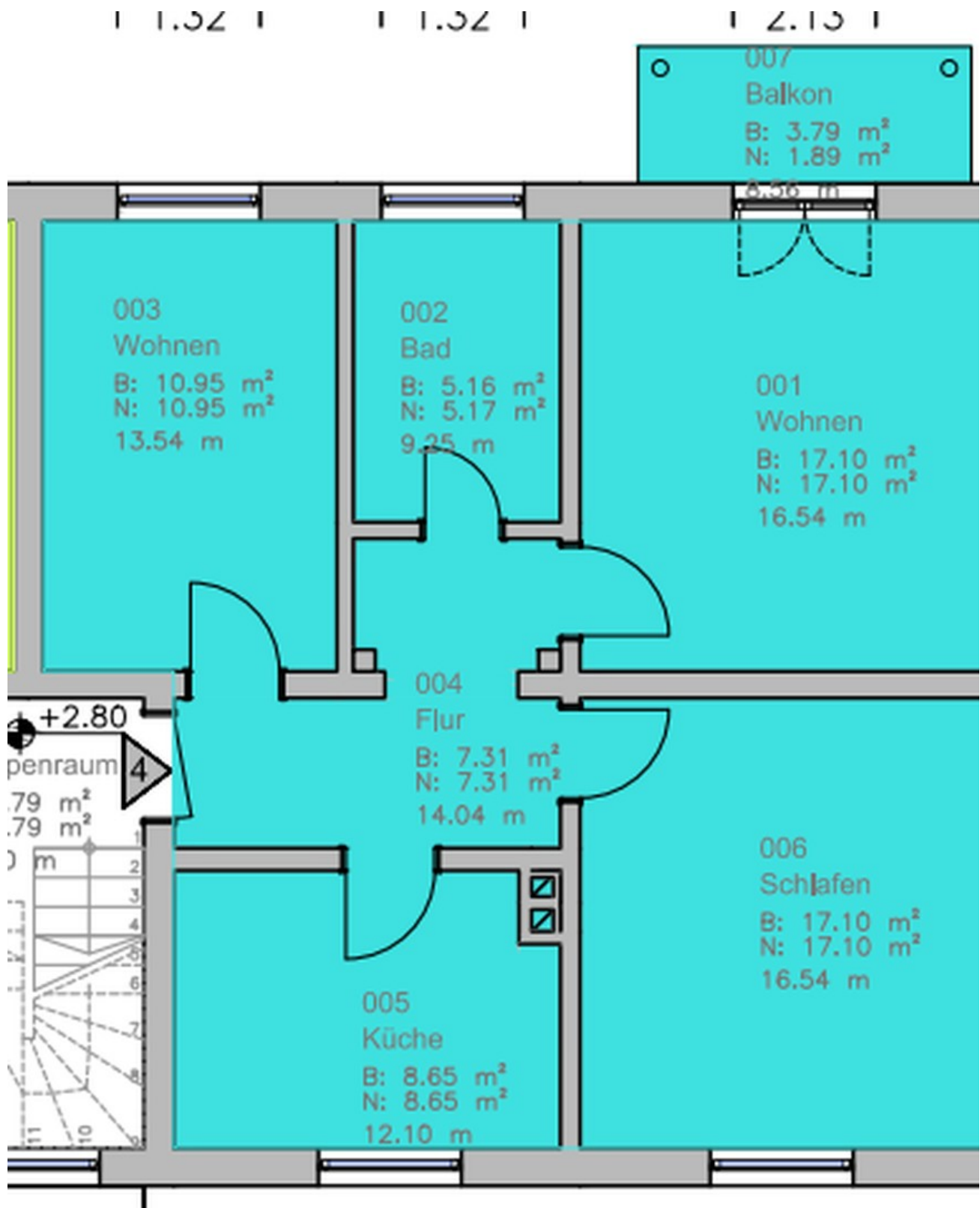
Balkon

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Übersicht Wohnflächen Wohnung 4

| RÄUME | | | | | | |
|-----------|----------|--------------|-----------------|------------|--------------|---------|
| Allgemein | | Beschreibung | Wohnflächen | | | |
| | | | Fläche & Umfang | | | |
| Nummer | Raum | | Fläche Brutto | Anrechnung | Fläche Netto | Umfang |
| 001 | Wohnen | | 17.10 m² | 100 % | 17.10 m² | 16.54 m |
| 002 | Bad | | 5.16 m² | 100 % | 5.17 m² | 9.25 m |
| 003 | Wohnen | | 10.95 m² | 100 % | 10.95 m² | 13.54 m |
| 004 | Flur | | 7.31 m² | 100 % | 7.31 m² | 14.04 m |
| 005 | Küche | | 8.65 m² | 100 % | 8.65 m² | 12.10 m |
| 006 | Schlafen | | 17.10 m² | 100 % | 17.10 m² | 16.54 m |
| 007 | Balkon | | 3.79 m² | 50 % | 1.89 m² | 8.56 m |
| | | | 70.06 m² | | 68.16 m² | |