

Exposé

Wohnung in Hanau

Kapitalanlage in Hanau – vermietete 2-Zimmer-Wohnung, stabile Rendite, Indexmietvertrag



Objekt-Nr. OM-428627

Wohnung

Verkauf: **164.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel Basquitt

Lamboystraße 47c
63452 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	165 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert (Fenster, Sanitär, Elektro, Heizung, Böden, Decke, Wände) und verbindet Elemente der Gründerzeit mit moderner Technik.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Der bestehende Indexmietvertrag sorgt für regelmäßige Anpassungen der Kaltmiete an die Inflation.

Räume und Ausstattung:

- 2 Zimmer, große Wohn-Küche, Bad, Flur
- praktischer Abstellraum für Waschmaschine und Trockner – dadurch bleibt das Bad frei und wohnlich
- separater Kellerraum (ca. 10 m²) mit eigenem Eingang, Sondereigentum der Wohnung – aktuell leer und nicht vermietet, kann somit zusätzliche Miete generieren

Wichtige Kennzahlen für Anleger:

- Kaltmiete: 588 € / Monat (+ggf. Kellerraum)
- Nebenkosten vom Mieter getragen: 120 € / Monat
- Hausgeld: 165 € / Monat (davon 120 € umlegbar, 45 € nicht umlegbar)
- Grundsteuer: 103 € / Jahr (~8,60 € / Monat)
- Heiz- und Warmwasserkosten: trägt der Mieter direkt, individueller Gasliefervertrag

Netto-Cashflow vor Finanzierung: ca. 534 € / Monat

Finanzierung Rate: ca. 492 € / Monat

Effektiver Cashflow: ca. +42 € / Monat

Die Wohnung bietet so stabile Einnahmen bei minimalem Verwaltungsaufwand, da die Mieterin zuverlässig zahlt und die Betriebskosten größtenteils umlegbar sind.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2012 kernsaniert und verfügt über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung:

- 3-fach Isolierverglasung (sehr gute Dämmwerte)
- Gas-Brennwerttherme mit moderner Steuerung (niedrige Heizkosten = höhere erzielbare Kaltmiete)
- kontrollierte Wohnraumlüftung in dem Wohn-/Schlafzimmer
- Design-Heizkörper
- Elektrische Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Glas-Duschabtrennung
- Hochwertige Grohe-Armaturen, Waschtisch und Spiegelschrank
- Moderne Laminatböden
- Teilweise integrierte Deckenbeleuchtung (Flur, Bad, Küche)

- Flur komplett gefliest, Wohn-Küche teilgefliest
- Moderne Einbauküche mit energiesparenden Geräten
- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrierkombination
- Umluftbackofen
- Beleuchtete Arbeitsflächen
- Sockelbeleuchtung

Die Ausstattung ermöglicht eine nachhaltige Vermietung ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Provision
- Vermietet, Indexmietvertrag
- Besichtigungen nur nach Vorlage eines Kapitalnachweises (10–20 % Eigenkapital) oder Finanzierungsbestätigung
- Weitere Unterlagen (WEG-Protokolle, Energieausweis etc.) werden bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt

Lage

Das Objekt liegt in zweiter Reihe zur Lamboystraße in Hanau und ist dadurch angenehm vor Straßenlärm geschützt.

Die Infrastruktur ist sehr gut:

- Bushaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar
- ca. 700 m zur Autobahnauffahrt
- neuer Einkaufskomplex in ca. 300 m Entfernung
- gute Anbindung an Innenstadt und Rhein-Main-Gebiet

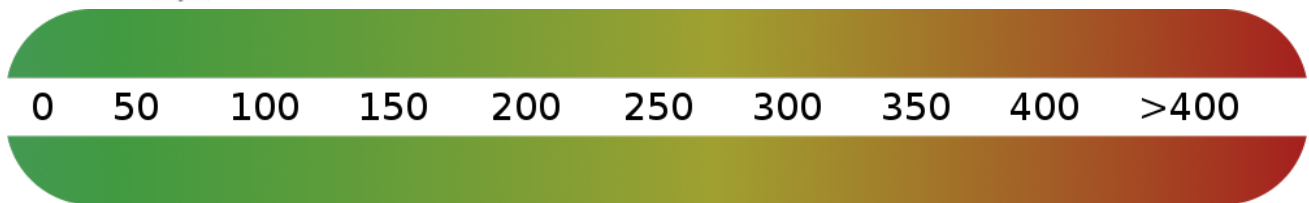
Die Mikrolage bietet eine solide Vermietbarkeit und konstante Nachfrage im Bereich kleiner bis mittlerer Wohneinheiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	70,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer 2



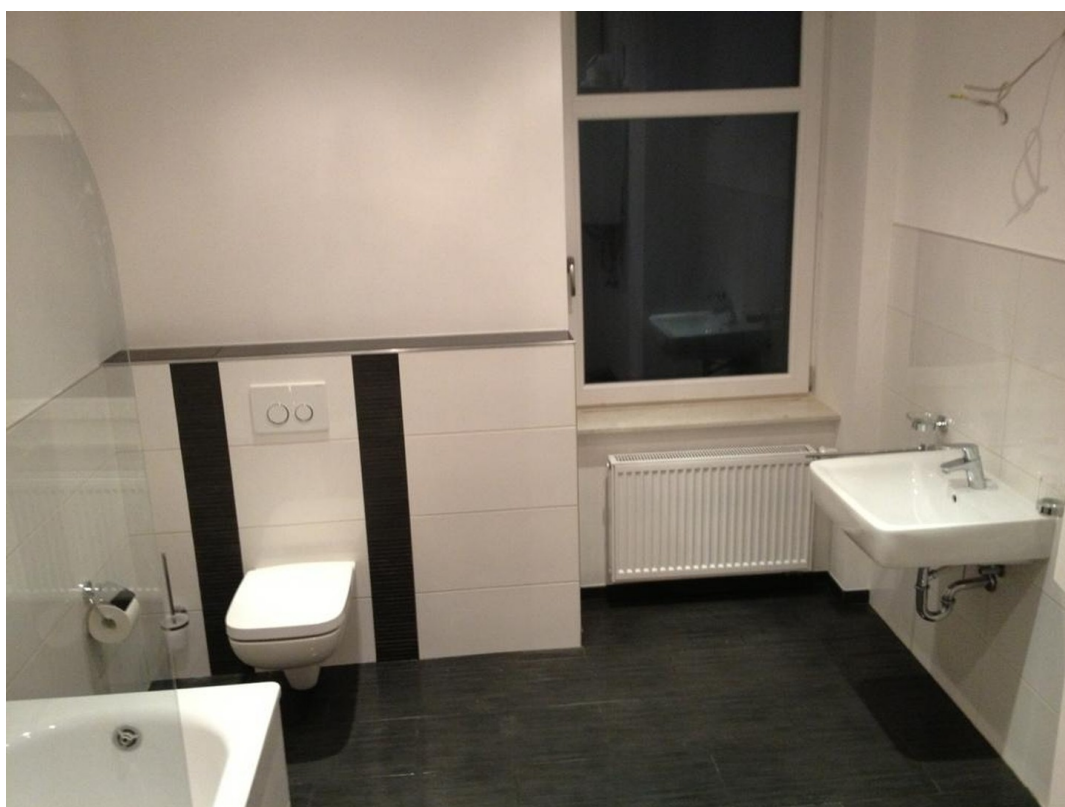
Wohnküche

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

2. Stock

