

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erlensee

**Gepflegtes Dreifamilienhaus I Übernahme Darlehen mit
1% (noch 5 Jahre) 0162-6270765**



Objekt-Nr. OM-430405

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Robert David

Fallbachstraße 13
63526 Erlensee
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	420,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m²	Stellplätze	5
Nutzfläche	95,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und solides Dreifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, eingebettet auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück mit viel Grünfläche. Die Immobilie überzeugt durch ihre klassische Bauweise, eine klare Gebäudestruktur sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Mehrgenerationenkonzept.

Das Gebäude umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über mehrere Etagen verteilen. Jede Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit guten Lichtverhältnissen und angenehmer Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen schönen Blick ins Grüne.

Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Platz für Garten, Freizeit, Spielbereich oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Außenflächen schaffen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten. Sie eignet sich ideal als renditestarke Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Highlights der Immobilie:

- Dreifamilienhaus mit 3 separaten Wohneinheiten
- Großzügiges Grundstück mit viel Grünfläche
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Helle Wohnungen mit guter Raumaufteilung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Kapitalanlage / Eigennutzung / Mehrgenerationenhaus)
- Gute Vermietbarkeit

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine solide und gepflegte Ausstattungsqualität. Die Bäder sowie die Küchen sind funktional gestaltet und vollständig gefliest. Teilweise wurden auch Wohnbereiche mit Fliesen versehen, was für eine pflegeleichte und langlebige Nutzung sorgt.

In den übrigen Wohnräumen wurden überwiegend Laminat- und Parkettböden verlegt, die eine warme und wohnliche Atmosphäre schaffen. Die Kombination der Bodenbeläge bietet eine ausgewogene Mischung aus Komfort und Funktionalität.

Die Wohnungen verfügen über helle Räume, praktische Grundrisse sowie eine alltagstaugliche Ausstattung. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem ordentlichen und gut nutzbaren Zustand mit solider Basis für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Eine stetige zeitgemäße Sanierung hat stets stattgefunden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Übernahme des bestehenden Darlehen (ca. 500.00. Euro, 1,2% Zinssatz und einer Restlaufzeit von ca. 5 Jahren und 10 Jahren mit einer mtl. gesamt Belastung von ca. 1750 Euro) ist optional und vorbehaltlich bankseitiger sowie notarieller Zustimmung.

Die Bank kann sich eine Übernahme nach Prüfung vorstellen.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Das Objekt ist derzeit voll vermietet.

Übergabe nach Vereinbarung.

Grundstück ohne Altlasten laut Auskunft. (falls zutreffend)

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Sie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. vorliegenden Unterlagen. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Das Objekt wird wie besichtigt verkauft. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

! Keine Makleranfragen !

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Erlensee. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen (A45 / A66) erreichen Sie die umliegenden Städte wie Hanau, Frankfurt am Main und Aschaffenburg in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Anbindung in die Region.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Rhein-Main-Metropolregion macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

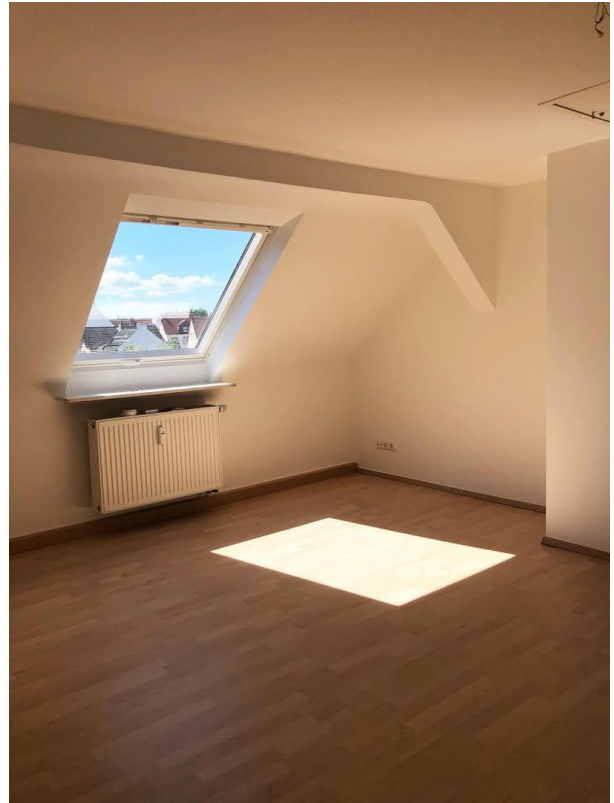
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



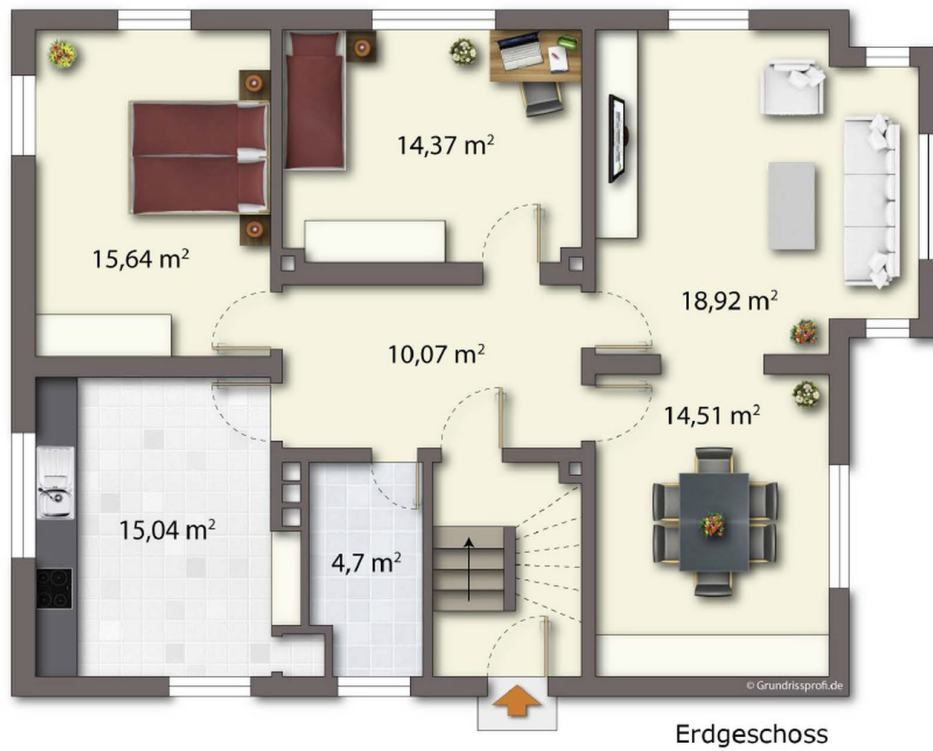
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss