

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mörfelden-Walldorf

**Rendite im Speckgürtel: 4,6 % Ist-Rendite, 5,3 %  
Zielrendite und steuerliche AfA-Effekte**



Objekt-Nr. OM-433313

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **110.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Krönke

Feuerbachweg 1  
64546 Mörfelden-Walldorf  
Hessen  
Deutschland

|               |          |             |                   |
|---------------|----------|-------------|-------------------|
| Baujahr       | 1972     | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 1,00     | Zustand     | gepflegt          |
| Wohnfläche    | 27,00 m² | Etage       | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Gas      | Stellplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 143 €    | Heizung     | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanlage ohne Maklerprovision: 4,6% Ist-Rendite, 5,3% Soll-Rendite plus AfA-Potenzial

Diese fest und langfristig vermietete Erdgeschosswohnung im Feuerbachweg 1 in Mörfelden-Walldorf generiert eine stabile Kaltmiete von 420 €, was einer Bruttomietrendite von 4,6% entspricht. Nach Mieterhöhung ergibt sich ein Mietpotenzial von 483 € bei 5,3% Soll-Bruttomietrendite. Aufgrund des Baujahrs und Zustands ist eine steuermindernde Abschreibung von bis zu 3% möglich (Schätzung Nutzungsdauer.com). Als Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Vorteile für Kapitalanleger

Langfristig vermietet: Sofortiger Cashflow ohne Leerstandsrisiko.

Renditepotenzial: Kombination aus Ist-Rendite, Mieterhöhung und AfA.

Attraktiver Standort: Gute Anbindung an S-Bahn S7, Busse zum Flughafen Frankfurt und Autobahnen A3/A5/A67 sorgen für stabile Mieternachfrage.

Renditeübersicht / Kennzahlwert

Ist-Rendite: 4,6%

Soll-Rendite: 5,3%

AfA-Potenzia: ~3%

Aktuelle Miete: 420 €

Zielmiete: 483 €

Die Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus verfügt über Balkon, halboffene Küche, Aufzug, Hausmeisterservice, Waschraum, Fahrradkeller, Keller und Außenstellplatz. Geeignet für Buy-and-Hold-Strategien im Rhein-Main-Gebiet.

Hinweis: die möblierten Bilder sind mit KI generiert und dienen nur zur Illustration. Die nicht möblierten Bilder entsprechen dem Ist-Zustand der Wohnung nach Renovierung im Jahr 2022.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

DIE IMMOBILIEN HELDEN RM GmbH

Kastanienweg 32

64546 Mörfelden-Walldorf

GF: Matthias Krönke

TEL.: 06105 9637274

Mobil: 0175 2452573

Amtsgericht Darmstadt HRB: 108673

## Lage

Die Wohnung im Feuerbachweg 1 liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Mörfelden von Mörfelden-Walldorf, mitten im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Für Kapitalanleger besonders interessant ist die Kombination aus entspanntem Wohnumfeld und exzellenter Anbindung: Über die S-Bahn-Linie S7, diverse Busverbindungen sowie die nahegelegenen Autobahnen A3, A5 und A67 erreichen Mieter schnell Frankfurt, den Flughafen, Darmstadt und Rüsselsheim.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was die Lage für ein breites Mieterklientel – insbesondere Berufspendler und Mitarbeiter der umliegenden Wirtschaftsstandorte – attraktiv macht und das Risiko von Leerstand reduziert. Insgesamt bietet der Standort damit solide Vermietbarkeit, eine dauerhaft stabile Nachfrage nach Wohnraum und langfristiges Wertsteigerungspotenzial im Speckgürtel von Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 109,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Parkplatz



Hauseingangstür

# Exposé - Galerie



Flur nach Renovierung



Flur mit KI bearbeitet

# Exposé - Galerie



Bad nach Renovierung



Bad mit KI bearbeitet

# Exposé - Galerie



Küche nach Renovierung



Küche mit KI bearbeitet

# Exposé - Galerie



Wohn- & Schlafzimmer



Wohn- & Schlafzimmer mit KI b.

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon mit KI bearbeitet

# Exposé - Grundrisse

