

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hattersheim

**5 % Mietrendite, 10 Jahre Mietgarantie, ohne EK möglich
– 3-Zi.-Wohnung mit Garage in Hattersheim**



Objekt-Nr. OM-434745

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Giuseppe Raguso

65795 Hattersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,70 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	15,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit 5 % Mietrendite – vermietet, 10 Jahre Mietgarantie, ohne Eigenkapital möglich

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Kauf ohne Eigenkapital möglich
- 10 Jahre Mietgarantie: 1.130 € Kaltmiete/Monat im Kaufvertrag vertraglich gesichert
- Positiver Cashflow nach Steuern ab dem 1. Tag (ca. +50 €/Monat)
- 4,5 % Abschreibung statt regulär 2 % – neues Restnutzungsdauer: Gutachten wird für den Käufer erstellt und liefert Ihnen durch die Abschreibung einen Steuervorteile für mehr Nettolohn auf Ihrer Gehaltsabrechnung
- Kaufpreis unter Marktniveau: 3.483 €/m² bei ca. 4.465 €/m²
- Wir kümmern uns um Ihre Finanzierung
- Nachvermietungsgarantie beim 1. Mieterwechsel
- Renovierungsbudget von 5.000 € nach dem 1. Mieterauszug
- Sondermietverwaltung möglich
- Nach 10 Jahren Haltedauer steuerfreier Verkauf möglich

Die Zahlen:

- Kaltmiete gesamt: 1.130 €/Monat (Wohnung 1.030 € = 13,90 €/m², Garage 100 €)
- Mietrendite: 5 % p.a.
- Überschuss nach Steuern: ca. +50 €/Monat ab Kauf

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung (ca. 74 m², Erdgeschoss) mit Garage in einem ruhigen 6-Familienhaus in Hattersheim-Eddersheim ist ein Rundum-sorglos-Investment: vermietet, mit vertraglich gesicherter Miete und positivem Cashflow nach Steuern ab dem ersten Tag.

Das Objekt:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Zwei weitere Zimmer (Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer) mit hellem Laminat
- Tageslichtbad, modern gefliest, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Geräumige Küche mit großem Fenster (Einbauküche im Mietereigentum)
- Gas-Etagenheizung mit Brennwerttechnik, regelmäßig gewartet
- Garage direkt am Haus. Garage zzgl. 14.000€

Fordern Sie jetzt das ausführliche Investoren-Exposé mit vollständiger Renditeberechnung an.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Stakin Immo Invest GmbH

Louisenstraße 125

61348 Bad Homburg

Register: Handelsregister

Registernummer: HRB 14025

Registergericht: Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe

Lage

Hattersheim-Eddersheim liegt zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz – mitten im wirtschaftsstärksten Ballungsraum Deutschlands. Für Mieter zählt die Pendlerlage, für Sie als Anleger die dauerhaft hohe Mietnachfrage.

Anbindung:

- S-Bahnhof Eddersheim (S1): ca. 1,5 km, Frankfurt in ca. 20 Minuten
- Bushaltestelle Ritterstraße: ca. 200 m
- Autobahnauffahrt A66: 1,7 km, A3 und A5 in wenigen Minuten
- Frankfurter Flughafen: 5,7 km (ca. 10 Minuten)

Arbeitgeber in der Nähe:

- Frankfurter Flughafen (Fraport, Lufthansa) – einer der größten Arbeitsstandorte Europas
- Industriepark Höchst (Sanofi, Clariant u. a.) – rund 22.000 Beschäftigte
- Finanzplatz Frankfurt (EZB, Deutsche Bank, Commerzbank) – ca. 20 Minuten
- Logistik & IT im Frankfurter Westen (DB Schenker, UPS, Amazon)

Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kitas liegen im direkten Umfeld; Mainufer und Grünflächen sorgen für hohe Wohnqualität – die Basis für langfristige Mietverhältnisse.

Der Markt spricht für den Standort: wachsende Bevölkerung (+0,7 % p.a.), niedrige Arbeitslosigkeit (5,7 %) und Marktmieten um 15 €/m² – bei aktuell 13,90 €/m² bleibt also Luft nach oben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Außenbild

Exposé - Galerie



Außenbild

Exposé - Grundrisse

