

Exposé

Mehrfamilienhaus in Offenbach am Main

MFH, hohe Rendite über 7,2%, 8 WE, Garten, saniert und gut vermietet in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-442905

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.680.000 €**

Ansprechpartner:
A. Sinci

63071 Offenbach am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1898	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	283,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	24,00	Schlafzimmer	16
Wohnfläche	400,00 m ²	Badezimmer	8
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Saniert und gut gepflegtes Mehrfamilienhaus mit hoher Rendite, Nettokaltmiete 121.200 € p.a., in zentraler Lage, die S-Bahn Station Marktplatz Offenbach ist fußläufig erreichbar; Schulen, Kindergärten und die Fußgängerzone sind ebenfalls zu Fuß in paar Minuten erreichbar.

- * Das voll vermiete Mehrfamilienhaus mit guter Mieterstruktur ist ein Juwel für Kapitalanlegern, denn das Haus zahlt sich aus und generiert gute Nettoeinnahmen durch nachhaltige Vermietbarkeit.
- * Wegen Denkmalschutz und Restnutzungsdauer-Gutachten ergibt sich hohe Abschreibung.
- * Aufteilung nach WEG in 8 Wohnungen ist ebenfalls möglich.
- * Die aktuelle Jahresnettokaltmiete resultiert aus bester innerstädtischen Lage im Rhein-Main-Gebiet mit guter S-Bahn Verbindung. Damit können die Mieter in wenigen das Frankfurter Zentrum und den Flughafen erreichen, ohne umzusteigen.
- * Das bewährte Vermietungskonzept mit EBK und Möblierung spricht breite potentielle Mieter an. Es besteht eine konstante Nachfrage, was Leerstandsrisiko minimiert und eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet.
- * DACHSANIERUNG und Fassade: 2014
- * Kernsanierung einer Wohnung, andere Wohnungen teilsaniert und alle Wohnungen renoviert: 2010 und 2011.
- * Viele Etagengasheizungen wurden nach und nach erneut seit: 2010
- * Kernsanierung des Hauses mit Elektrik, Wasserleitungen und Doppelglassfenstern: 1990
- * Waschküche im Keller umgebaut und alle Waschmaschinen sowie Trockner dahin verlegt: 2015
- * Kellertiefergelegt, mit WU-Beton, Isolierung und Baufolie modernisiert: 2015
- * Kanalisation unter dem Kellerboden und den Abschluss komplett erneut: 2015
- * Alle Kellerfenster erneuert mit Zweifachverglasung: 2010
- * Im Keller 8 Kellerräume, für jede Wohnung eins, gebaut: 2015
- * Treppenhaus renoviert: 2025
- * Ein zusätzlicher Nutzraum von ca. 50m² befindet sich unter der EG Wohnung rechts, auf der Gartenseite. Die ursprünglichen Idee war, daraus eine Souterrain Wohnung zu machen. Nur vorbereitet, nicht gebaut.
- * Realistisches Erweiterungspotential besteht insoweit, 6 Anbaubalkone auf der Hofseite zu montieren. Dadurch kann eine Wertsteigerung der Immobilie und eine Erweiterung der Wohnfläche realisiert werden. 2022 lag ein Angebot für 30 T€.
- * Falls man später die Wohnungen nur als Teilmöbliert an Familien vermieten sollte ist "helle 3-Zimmerwohnung mit Balkon" ein gutes Argument, um gute Miete zu erzielen.
- * Fahrrad Stellplätze sind im Hof.
- * Alle Wohnungen sind sehr hell mit großen Fenstern.
- * Die Wohnung EG rechts mit Feng-Shui-Garten kann nach Antrag und Genehmigung mit dem teils ausgebauten "Souterrain" durch Wendeltreppe verbunden werden bei Selbstnutzung. Anderweitig könnte man nach Antrag und Genehmigung den Garten zu 5 Pkw-Abstellplätzen umgestalten.
- * Drei Kindergärten, zwei Schulen, sowie viele Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

- * Strom und Gas zahlen die Mieter selbst, daher überschaubare, geringe Nebenkosten.
- ** Fazit: Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit guter Mieterstruktur, ursprünglich als Altersvorsorge optimiert, ist doch aus persönlichen Gründen zu verkaufen.
- * Jahresnettokaltmiete: 121.200 €, monatliche Einnahmen: 10.100 € (die Wohnung mit Garten fiktiv mitkalkuliert. Diese Wohnung wird leer oder vermietet übergeben).
- * Das MFH ist ideal für Kapitalanleger, da das Haus als Stilaltbau ein stabiles Fundament hat, sich in guter Lage befindet, hoher Rendite erwirtschaftet und viel Abschreibung ermöglicht.
- * Wegen Denkmalschutz ist kein Energieausweis erforderlich.
- * Es handelt sich um ein Anlageobjekt mit zwei Möglichkeiten: Teilweise in Eigennutzung oder komplette Vermietung.
- * wegen kontinuierlichen Modernisierung und Renovierungen sind kaum hohe Rücklagen notwendig.
- * Gründerzeit Stilaltbau hat seinen Charme und eine wunderschöne Fassade.

Ausstattung

Alle Wohnungen sind renoviert, möbliert und vermietet bis auf die kernsanierte Wohnung im Erdgeschoss mit Garten, Terrasse und Teich, die ich zurzeit selbst bewohne.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Telefonisch erreichbar unter

A. Sinci, Tel.: 0171 8341469

Lage

Offenbach am Main ist eine Großstadt im Rhein-Main-Gebiet und mit internationalem Finanzmetropole Frankfurt fast zu einer Stadt zusammen gewachsen. Die beiden Städte bieten künftig bessere Wachstumchancen an. Die demografische Entwicklung und immer mehr junge Leute kommen in die Rhein-Main-Metropole.

Die gute Infrastruktur im Zentrum Hessen, alles bestens vernetzt, besonders gute Autobahnanbindung, die Nähe zur EZB und Flughafen Frankfurt machen es künftig attraktiver.

***Lage der Immobilie: Urbane Lage der Großstadt ist besonders interessant für junge Leute und Studenten, da es ein pulsierendes Nachtleben mit Bars, Clubs und Bildungseinrichtungen in Frankfurt und Offenbach, mehrere Universitäten und Hochschulen gibt.

Diese gute Lage eignet sich auch für die Vermietung an Familien mit einem Kind hervorragend: Bushaltestelle für Nahverkehr befindet sich vor dem Garten. Die Versorgung der Bedürfnisse für das Alltagsleben kann bequem zu Fuß erledigt werden. Kinder ebenso zu Fuß zur Schule.

*** Ein Besichtigungstermin, gerne. ***

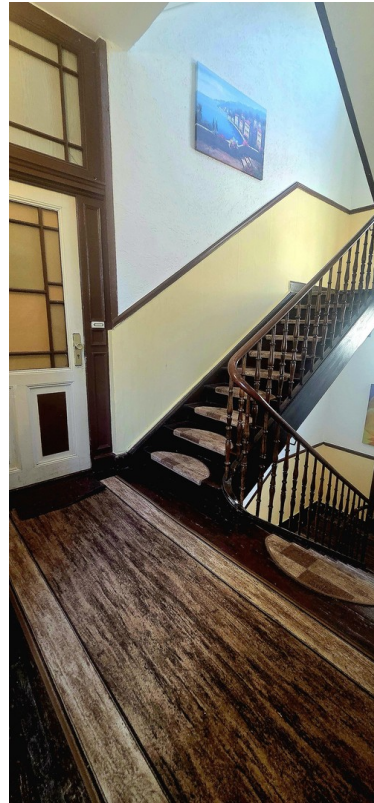
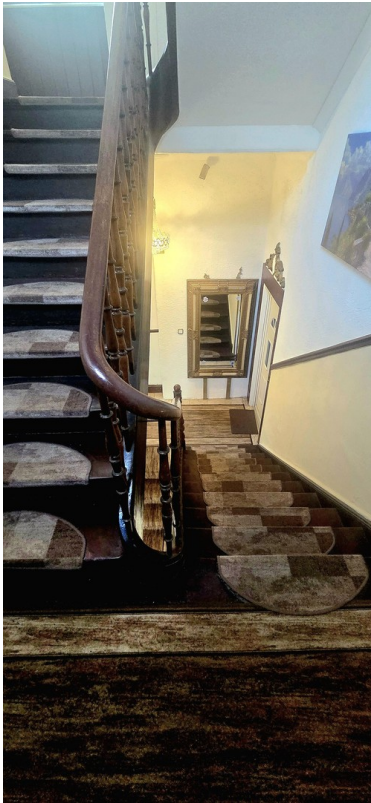
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



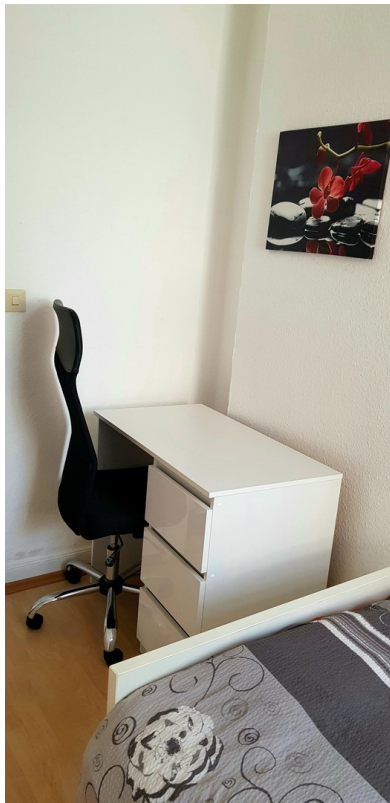
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



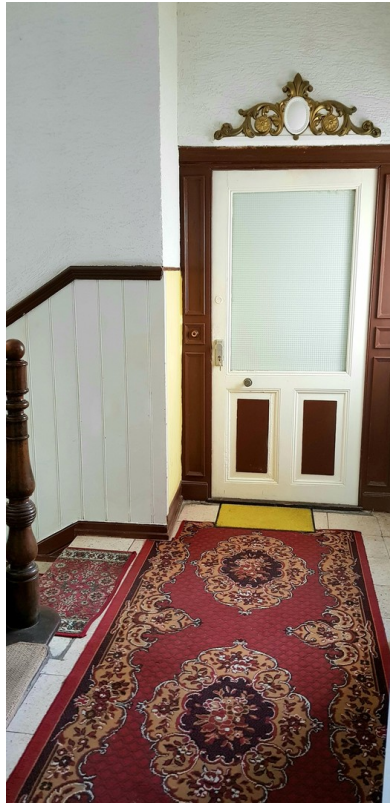
Exposé - Galerie



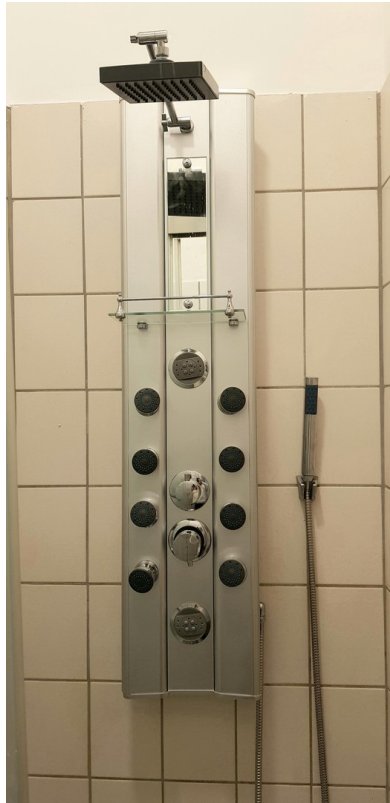
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

