

# Exposé

## Wohnung in Hanau

**Renovierte 2-Zi. Wohnung: 5 % Rendite trifft auf hohe Steuer-Vorteile in Hanau !**



Objekt-Nr. OM-442950

### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Giuseppe Raguso

63454 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keyfacts:

Die Wohnung ist vermietet und eignet sich für Kapitalanleger.

Eigenbedarf ebenfalls möglich.

Monatskaltmiete: 743€

Kaltmiete: 13,50/m<sup>2</sup> = 743€

Rendite: 5%

Ihre Vorteile:

- Kauf ohne Eigenkapital möglich
- Mietgarantie für 6 Jahre
- Wir kümmern uns um Ihre Finanzierung
- Neues Restnutzungsgutachten für Käufer: ca. 4,5% Abschreibung
- Positiver Cashflow nach Steuern ab dem 1. Tag

Diese renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses bietet mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Investitionsobjekt in gefragter Lage von Hanau-Kesselstadt – Neuvermietung nach Renovierung, modern ausgestattet und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. Es werden in der gesamten Wohneinheit, neuer Vinylboden verlegt, Wände verputzt und gestrichen, Steckdosen & Lichtschalter erneuert, neue Badewanne, Toilette & Waschbecken inkl. neue Armaturen. Das Exposé zeigt Bilder nach Fertigstellung der Renovierungsarbeiten. Diese wurden mit KI generiert.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer
- Modernes Bad, mit Badewanne
- Geräumige Küche mit anthrazitfarbenem Vinylboden

## Ausstattung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

AS Immobilienfreunde II eGmbH

Louisenstraße 125

61352 Bad Homburg

## Lage

Hanau-Kesselstadt profitiert als etablierter Wohnstandort maßgeblich von seiner strategischen Position im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Frankfurt

sowie die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A45 und A66 machen den Stadtteil besonders attraktiv für Berufspendler der gesamten Region.

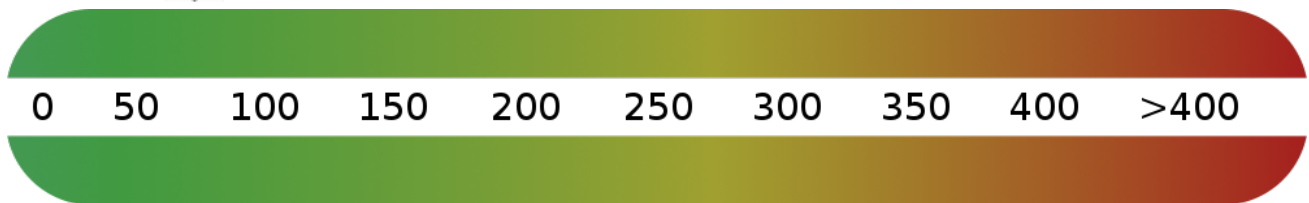
Geprägt durch das historische Ambiente von Schloss Philippsruhe und die direkte Lage am Main, bietet Kesselstadt eine hohe Lebensqualität, die eine beständig starke Nachfrage am Mietmarkt garantiert. Für Kapitalanleger stellt dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung dar – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

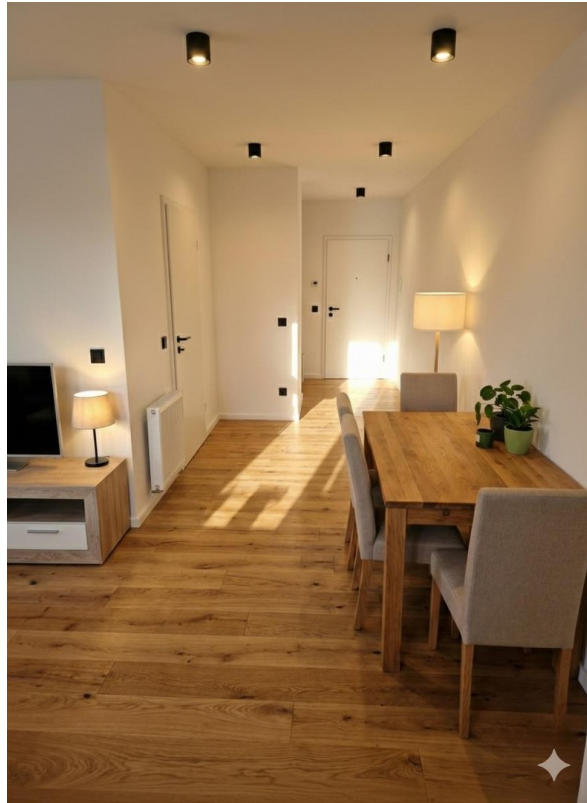


## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur

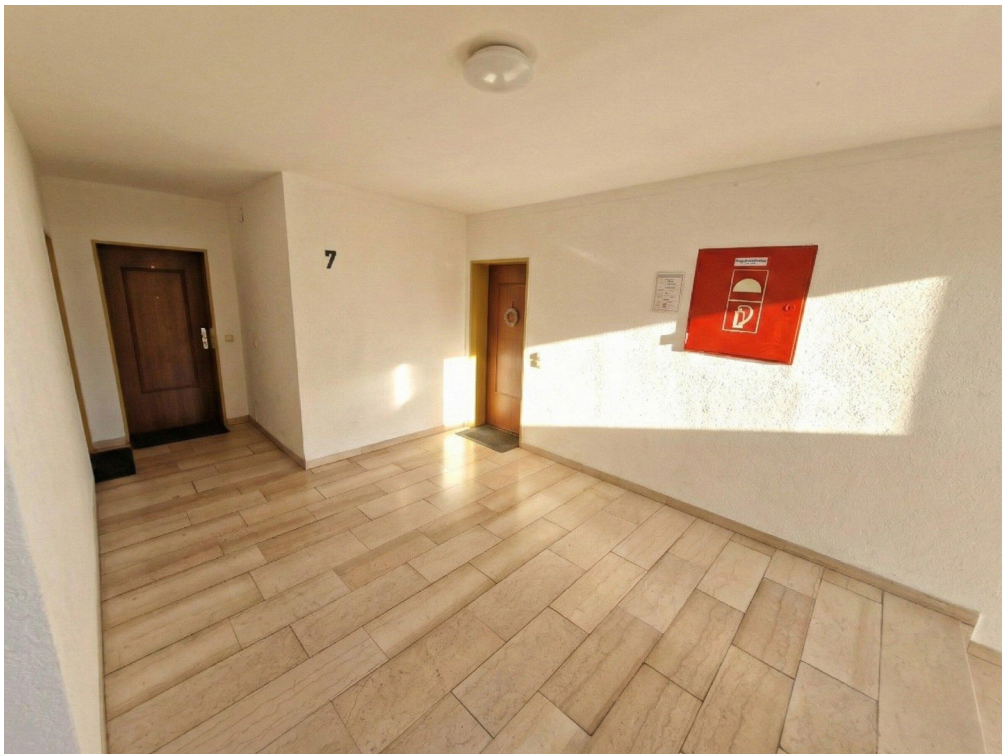


Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Hausflur