

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hattersheim

**Bezugsfertig oder Renditestark: Ihr neues Investment
mit Main-Nähe**



Objekt-Nr. **OM-443101**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Giuseppe Raguso

65795 Hattersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keyfacts:

Die Wohnung wird bezugsfertig übergeben und eignet sich für Eigenheimnutzer als auch für Kapitalanleger.

Monatskaltmiete: 806,20€

Kaltmiete: 13,90/m² = 806,20€

Rendite: 5%

Ein Stellplatz kann in Höhe von 10.000€ erworben werden und oder eine Garage in Höhe von 15.000€.

Ihre Vorteile:

- Kauf ohne Eigenkapital möglich
- Mietgarantie für 6 Jahre
- Wir unterstützen sie bei Ihrer Finanzierung
- Neues Restnutzungsgutachten für Käufer: ca. 4,5% Abschreibung
- Positiver Cashflow nach Steuern ab dem 1. Tag

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines ruhigen 6-Familienhauses bietet mit ca. 58 m² Wohnfläche ein attraktives Investitionsobjekt in gefragter Lage von Hattersheim-Eddersheim – Erstvermietung nach Renovierung, modern ausgestattet und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. In allen Wohnräumen wird ein Vinylboden in der Optik Eiche verlegt. Im Bad und Küche ein Vinylboden in Anthrazit-Grau verlegt. Das Exposé zeigt Beispielbilder für den Vinylboden (Eiche Optik)sowie Anthrazit-Grau. Die Bilder wurden mit KI generiert.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer & Kinder-/Arbeitszimmer
- Tageslichtbad, modern, mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Geräumige Küche mit anthrazitfarbenem Vinylboden & großem Fenster
- Gas-Etagenheizung (Brennwerttechnik) – wartungsgepflegt

Lage

Hattersheim-Eddersheim profitiert als Wohnstandort maßgeblich von der zentralen Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Die hervorragende Anbindung an Frankfurt, den Flughafen sowie den Industriepark Höchst macht den Stadtteil besonders attraktiv für Berufspendler – und damit auch für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Die S-Bahn-Station Eddersheim (Linien S1/S2) ist fußläufig erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Die Autobahnen A66, A3 und A5 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für optimale Verkehrsanbindungen – sowohl für Mieter mit Auto als auch für Berufspendler in die Metropolregion.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche bedeutende Arbeitgeber, darunter:

Frankfurter Flughafen (Fraport AG & Lufthansa) – einer der größten Arbeitsplätze Europas, mit zehntausenden Beschäftigten, nur ca. 10–15 Minuten entfernt

Industriepark Höchst – ein bedeutendes Zentrum der Chemie- und Pharmabranche (u. a. Sanofi, Bayer, Clariant), mit rund 22.000 Arbeitsplätzen

Finanzplatz Frankfurt – Sitz von EZB, Deutsche Bank, Commerzbank u. v. m., ca. 20 Minuten entfernt

Große Logistik- und IT-Unternehmen – z. B. DB Schenker, UPS, Amazon, Dell Technologies und weitere mit Standorten im Westen Frankfurts

Darüber hinaus ist die Nahversorgung durch Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Gastronomie im direkten Umfeld gesichert. Das Mainufer, Grünflächen und Freizeitangebote erhöhen zusätzlich die Wohnattraktivität – auch für langfristige Mietverhältnisse.

Insgesamt bietet der Standort eine gefragte Kombination aus Lebensqualität, Nähe zu starken Arbeitgebern und stabiler Mietnachfrage – ideale Voraussetzungen für eine renditestarke Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche