

# Exposé

## Wohnung in Hattersheim

### Helle 3 zimmer Obergeschosswohnung inklusive Garage und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-443171

#### Wohnung

Verkauf: **283.000 €**

Ansprechpartner:  
Giuseppe Raguso

65795 Hattersheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Gas
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keyfacts:

Die Wohnung kann nach Absprache bezugsfertig übergeben werden und eignet sich für Eigenheimnutzer als auch für Kapitalanleger.

Monatskaltmiete: 1238€

Kaltmiete Wohnung: 1088€ (13,90€/m<sup>2</sup>)

Kaltmiete Stellplätze: 150€

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 Obergeschoss eines ruhigen 6-Familienhauses bietet mit ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Investitionsobjekt in gefragter Lage von Hattersheim-Eddersheim – Eigennutz ist nach Absprache möglich, modern ausgestattet und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. In allen Wohnräumen ist ein Vinylboden in Nussbaum Optik verlegt. Im Bad sind Fliesen in Weiß verlegt.

Highlights der Wohnung:

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

## Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## 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.

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie

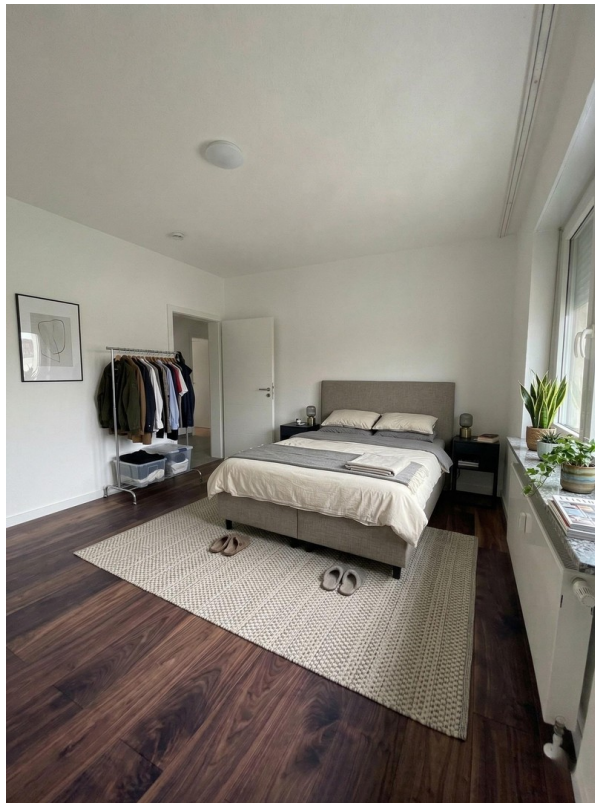


Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



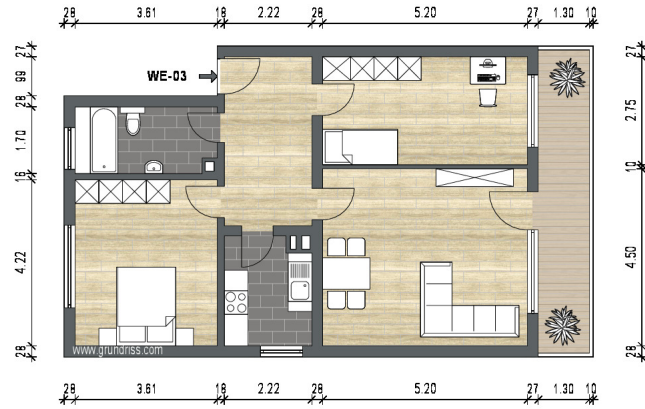
Küche



Bad

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100Hunde AG - Husitenstraße 32 - 13365 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8446 23



Objekt		ETW	
Ort/Strasse		65785 Hattersheim am Main, Neckarstr. 54	
Partiellat		Obergeschoss - WE03	
Maßstab	1:100/A4	Datum	26.02.2026
Dykt-Nr.	.	Plan-Nr.	3