

Exposé

Wohnung in Heusenstamm

Privatverkauf - Wertstabiles Investment: Frisch renovierte 3-Zi-Wohnung mit Indexmiete



Objekt-Nr. OM-445730

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Sascha Held

Hainerweg 2
63150 Heusenstamm
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	520 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und frisch modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 1967) in vorteilhafter Lage von Heusenstamm. Dieses Objekt bietet Kapitalanlegern die perfekte Kombination aus modernisierter Substanz und sofortiger Mietsteigerung: Die Wohnung wird zum 01.08.2026 frisch renoviert übergeben. Dabei wird der bisherige Laminatboden in den Wohnräumen durch einen hochwertigen, langlebigen Vinylboden ersetzt.

Besonders attraktiv für Anleger: Eine qualifizierte Mietinteressentin für eine nahtlose Neuvermietung zur neuen Marktmiete von 925,00 € Kaltmiete steht bereits bereit. Durch den vereinbarten Indexmietvertrag ist Ihr Investment perfekt gegen Inflation abgesichert: Die Miete entwickelt sich automatisch mit den Lebenshaltungskosten – ein wertvoller Vorteil für Ihre langfristige Renditeplanung und Wertsicherung.

- Zustand: Frisch renoviert (neuer Vinylboden in den Wohnräumen) zum 01.08.2026.
- Mietstatus: Frei werdend zum 31.07.2026 – Neuvermietung ab 01.08.2026 vorbereitet.
- Mietpotenzial: 925,00 € Kaltmiete mtl. (11.100,00 € p.a.).
- Hausgeld: 520,00 € mtl. (davon ca. 162 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage).
- Nebenkosten: Nur ca. 55,00 € mtl. sind als nicht umlagefähige Kosten vom Eigentümer zu tragen.

Besonders hervorzuheben ist die vorausschauende Instandhaltung der gesamten Anlage. Wichtige Großgewerke wie Heizung, Aufzug und das Dach wurden bereits modernisiert. Die überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage im Hausgeld sichert anstehende Maßnahmen (wie die Balkonsanierung) bereits heute ab, sodass keine weiteren Sonderumlagen zu erwarten sind. Nach Abschluss dieser Arbeiten bietet die derzeit hohe Rücklagenzuführung ein deutliches Potenzial zur Steigerung Ihres monatlichen Cashflows.

Laut Bodenrichtwert liegt der Wert des Grundstücksanteils der Wohnung bei 71.500 €.

Verkauf: Privatverkauf – es fällt keine Maklerprovision an.

Ausstattung

Sanierung (2021): Komplett modernisiertes Badezimmer und Küche mit zeitgemäßen Sanitärprojekten und Oberflächen.

Elektrik (2021): Modernisierung der elektrischen Verteilung (neue Sicherungen) sowie Austausch sämtlicher Steckdosen und Lichtschalter in der Wohnung.

Bodenbeläge: Moderne Fliesen in Bad und Küche, sowie Vinyl im Flur (neu 2021); Laminat in den Wohnräumen (solider Bestand). Im Rahmen des Mieterwechsels im Sommer ist ein Austausch des Laminatbodens gegen Vinyl geplant.

Wandgestaltung: Sämtliche Räume wurden 2020 fachgerecht gestrichen. Neuanstrich im Rahmen des Mieterwechsels geplant.

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung, regelmäßig überprüft und gewartet.

Balkon: Ca. 5,5 m² großer Süd-West-Balkon mit idealer Besonnung.

Stauraum-Paket: Eigener Kellerraum (5 m²), zusätzliches Dachbodenabteil (5 m²) sowie eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung (2 m²).

Gemeinschaftseigentum: Neuer Aufzug (2019), neue Heizungsanlage (2019), Dachinstandsetzung (2026).

Parken: Bestehendes Nutzungsrecht an einem Stellplatz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Urbanes Wohnen trifft grüne Idylle

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer etablierten und gut angebundenen Wohnlage von Heusenstamm. Der Hainerweg zeichnet sich durch seine strategisch günstige Position aus, die sowohl Pendlern als auch Familien und Senioren eine ideale Infrastruktur bietet.

Hervorragende Verkehrsanbindung & Mobilität

Öffentlicher Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Heusenstamm (S2) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Direktanbindung nach Offenbach und Frankfurt am Main. Ergänzend steht ein dichtes Busnetz sowie der On-Demand-Service „Hopper“ zur Verfügung.

Autobahnanschluss: Die A3 ist direkt angebunden, wodurch Sie das Frankfurter Kreuz, den Flughafen Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet in kurzer Zeit erreichen (ca. 15–20 Minuten zum Flughafen).

Infrastruktur & Nahversorgung

Einkaufen: In der direkten Umgebung finden Sie diverse Supermärkte (z.B. REWE an der Frankfurter Straße) sowie Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf.

Bildung & Freizeit: Die Adolf-Reichwein-Schule (Gymnasium/Gesamtschule) ist, ca. 2,3 km entfernt. Dies ist eine Distanz, die Schüler ideal mit dem Fahrrad oder dem Bus zurücklegen können. Für die Freizeitgestaltung bietet das nahegelegene Bad Heusenstamm (Hallenbad und Sauna) sowie zahlreiche Sportvereine vielfältige Möglichkeiten.

Natur & Erholung direkt vor der Haustür

Heusenstamm macht seinem Namen alle Ehre: Ausgedehnte Waldgebiete und Grünanlagen umgeben das Stadtgebiet und laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Das historische Schloss Schönborn mit seinem Schlosspark ist ein kulturelles Highlight in der Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



geflieste barrierefreie Dusche

Exposé - Galerie



Waschmaschine im Bad



Highlight 2 Offene Küche...

Exposé - Galerie



..2021 durch Mieter eingebaut



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur mit Vinylboden



Schönes Schlafzimmer mit ...

Exposé - Galerie



...Platz für Schminktisch



Helles Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schreibtisch im Kinderzimmer



Großzügiges Wohnzimmer 20m²

Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer



Blick Richtung Balkon & Küche

Exposé - Galerie

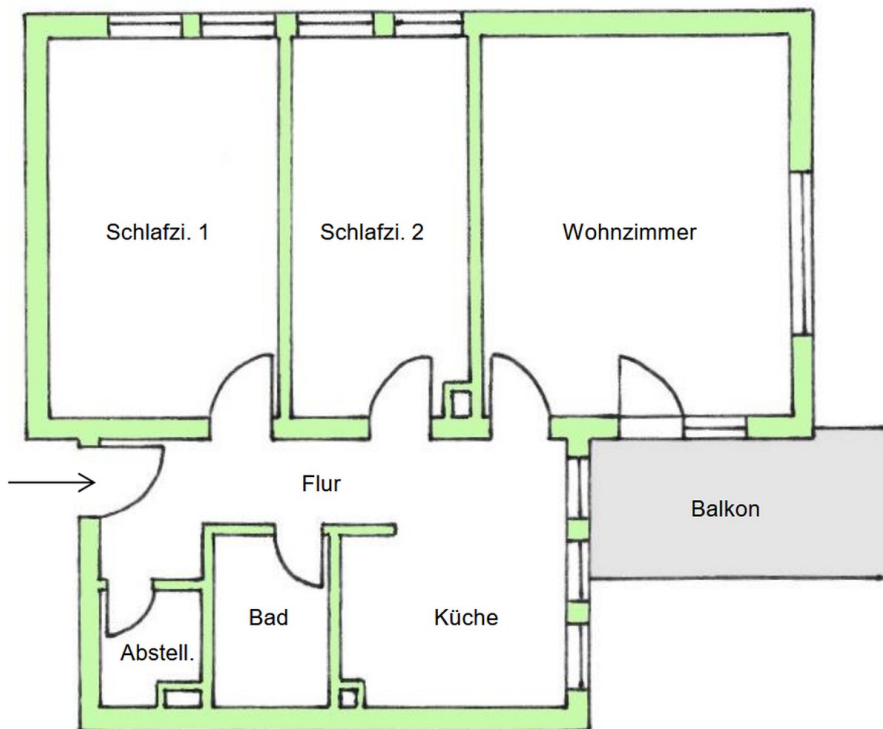


Geräumiger Keller 5 m²

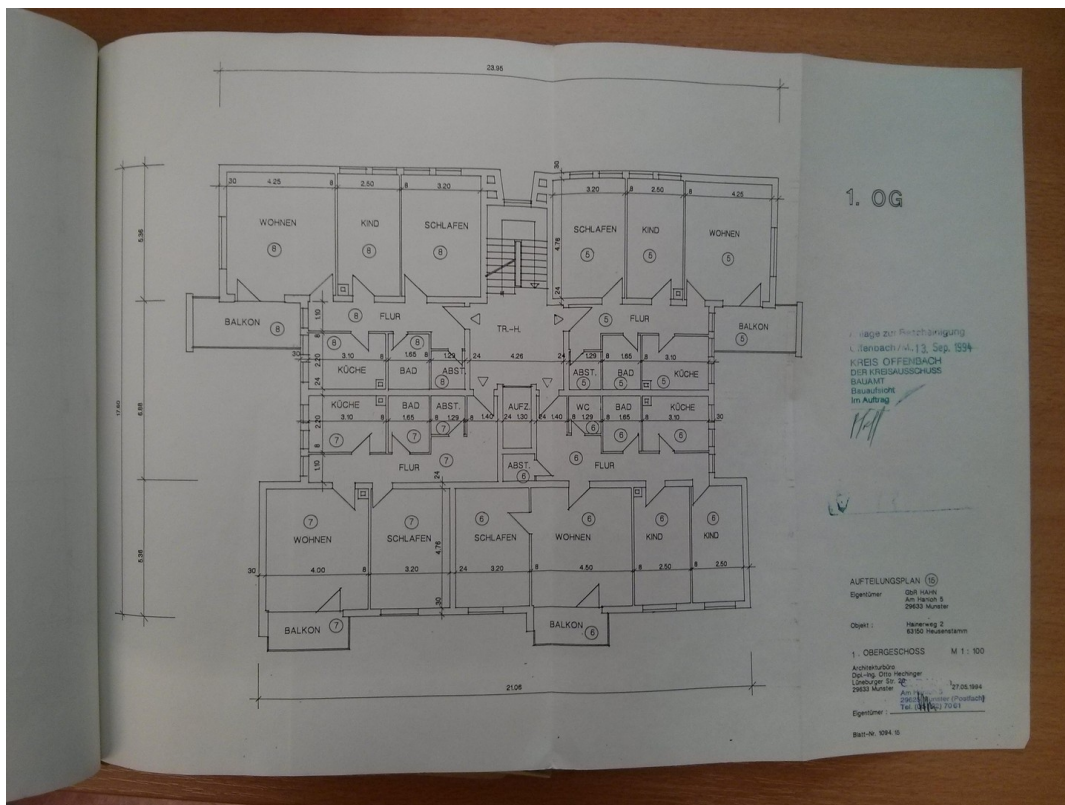


Dachbodenzugang 5 m²

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



1. OG Hainerweg 2

