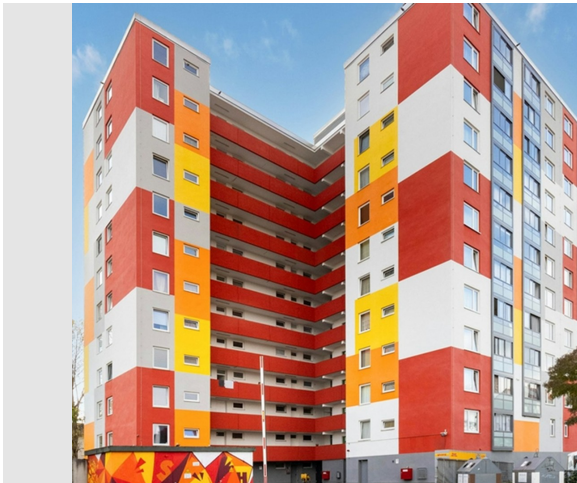


Exposé

Wohnung in Hanau

Vermietete Eigentumswohnung zu Verkaufen 6,2 Rendite



Objekt-Nr. OM-446327

Wohnung

Verkauf: **123.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Müller

63450 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Etagen	10	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG – SOLIDE KAPITALANLAGE MIT RENDITEPOTENZIAL

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem etablierten Mehrfamilienhaus bietet eine sichere Kapitalanlage mit besonderen Vorzügen. Die Immobilie ist vollständig vermietet und besticht durch solide Bauweise, moderne Infrastruktur und ein zuverlässiges Mietergebnis.

Ein besonderer Vorteil: Das WEG-Darlehen läuft bis Juli 2027 – danach sinken die Kosten erheblich und die Rendite steigt automatisch an.

Gebäudeinformationen:

Baujahr Gebäude: 1967 (massive Bauweise)

Baujahr Wärmeerzeugung: 2015 (modernisiert)

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Aufzug: Vorhanden

VERMIETUNG – ZUVERLÄSSIGES MIETERGEBNIS

Die Wohnung ist vollständig vermietet an einen etablierten und pünktlich zahlenden Mieter.

Aktuelle Mietdetails:

Mieter: Halil Ince, wohnhaft in Hanau

Mietvertrag: Aktiv und bewährt

Kaltmiete: 600,00 EUR monatlich

Umlagefähige Nebenkosten: 323,65 EUR monatlich

Gesamtmiete: 800,00 EUR monatlich

Die Miete entspricht den aktuellen Marktpreisen in Hanau. Der Mieter zeichnet sich durch zuverlässige und pünktliche Zahlungen aus.

Es ist ein sehr zuverlässiger Mieter der Mieter würde aber auch ausziehen.

Wenn er eine Alternative hätten würde er gerne Richtung Flughafen ziehen, da er da arbeitet.

Vermietungspotenzial:

Bei Mieterwechsel lässt sich die Wohnung problemlos zu vergleichbaren oder höheren Mietkonditionen neu vermieten. Hanau verzeichnet eine konstante Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen in dieser Preiskategorie.

Ausstattung

OBJEKTAUSSTATTUNG

Wohnraum:

2 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Küche, Dielen, Bad

Balkon

Wohnfläche: ca. 55 m²

Lage: 10. Obergeschoss (Penthouse-Position mit Aussicht und guter Helligkeit)

Im Paket enthalten:

- ✓ Aufzug im Haus
- ✓ Hausmeisterservice vor Ort
- ✓ Regelmäßig gewartete Brandschutzanlagen und Rauchwarnmelder
- ✓ Moderne und sichere Nachbarschaft

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis (gültig bis 15.05.2030):

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1967

Wärmeerzeugung: Nah-/Fernwärme

Fenster: Fensterlüftung vorhanden

Die moderne Wärmeerzeugung (Baujahr 2015) sorgt für wirtschaftliche Heizkosten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

KOSTENDETAILS FÜR EIGENTÜMER – TRANSPARENT UND AKTUELL

Gesamtes Hausgeld : 358,95 € / Monat

Davon enthalten:

1. Umlagefähig (trägt der Mieter):

MIETER zahlt monatlich: 229,95 €

2. Nicht umlagefähig (trägt der Eigentümer)

Eigentümer zahlst monatlich: 129,00 €

Verwaltergebühren (Eigentumsträger-Anteil)

Verwaltungskosten

Sonstige Positionen

3. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 42,81 EUR

Sichere Rücklagenbildung für zukünftige Arbeiten

4. Monatlicher Anteil für Wartung/Instandhaltung: ca. 31,73 EUR

Aufzugwartung, Rauchwarnmelder, Brandschutz, technische Prüfungen

WICHTIG: WEG-DARLEHEN UND KOSTENREDUKTION AB JULI 2027

Das Darlehen der WEG läuft bis Juli 2027 und ist in den aktuellen Hausgeldern enthalten.

Aktuelle jährliche Belastung:

Darlehenszinsen: 176,54 EUR/Monat

Darlehensstilgung: 1.089,63 EUR/Monat

Gesamte jährliche Belastung ca. 1.266 EUR pro Wohnung

Nach Juli 2027 entfallen diese Zahlungen vollständig!

Dies bedeutet:

Kostenreduktion um ca. 1.266 EUR/Jahr

Netto-Rendite steigt automatisch und erheblich nach 2027

Großer Vorteil für Langzeit-Kapitalanleger

Lage

LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit guter Infrastruktur:

Nahversorgung: Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe

Gesundheit: Ärzte und Apotheken gut erreichbar

Bildung: Grundschule, Realschule, Gymnasium in der Nähe

Kinderbetreuung: Kindergärten vorhanden

Verkehr: Gute Anbindung mit Bus und Straßenbahn

Zentrale Lage: Praktische Alltagstauglichkeit mit kurzen Wegen

HAUSVERWALTUNG UND KOSTENÜBERSICHT

Die Wohnung wird von einer etablierten und professionellen Hausverwaltung betreut.

Verwalter: Schlag Immobilien GmbH, Reitweg 9, 63456 Hanau

Kompetent und zuverlässig bei großen Objekten

Online-Kundenportal für unkomplizierte Verwaltung

Hausmeister vor Ort – erreichbar für technische Fragen

Schnelle und unbürokratische Lösungen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Winter-Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Skyline

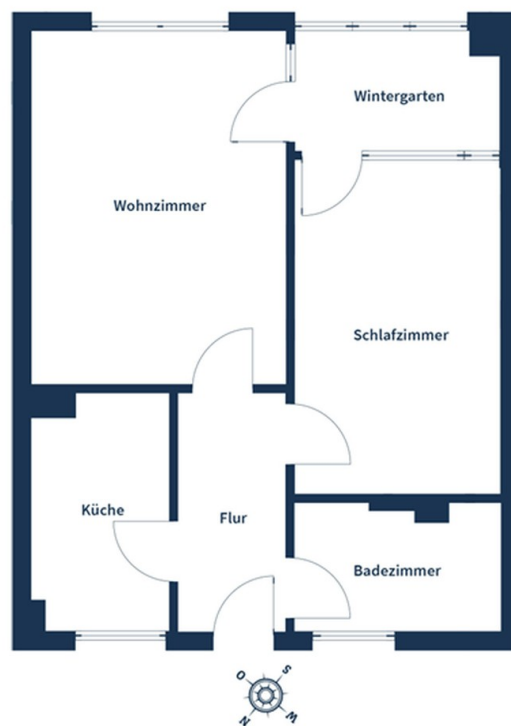


Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Grundriss

Exposé - Galerie



Küche



Wintergarten

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse

