

Exposé

Wohnung in Fuldabrück

**Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit stabiler
Mieteinnahme – attraktive Kapitalanlage in Kassel**



Objekt-Nr. OM-448374

Wohnung

Verkauf: **155.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Werner

Rötherstr 41
34277 Fuldabrück
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1.147.680,00 m ²	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 €.

Im Jahr 2025 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt: Das Badezimmer wurde vollständig saniert, zudem wurden neue Fenster im Schlafzimmer eingebaut.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine funktionale Raumaufteilung und eine offene Küche. Es besteht kein kurzfristiger Renovierungsbedarf.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Bergshausen der Gemeinde Fuldaabrück, südlich der documenta-Stadt Kassel.

Bergshausen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen innerhalb Fuldaabrücks und bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Stadt. Die direkte Lage an der Fulda sowie weitläufige Spazier- und Radwege sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Im Ort selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie eine gute Versorgung mit Kindergärten und Schulen. Weitere umfangreiche Angebote stehen im nahegelegenen Kassel zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist besonders vorteilhaft: Über die nahegelegenen Autobahnen A7 und A49 sowie die Bundesstraße B83 ist die Kasseler Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit der Nähe zur Natur und der schnellen Erreichbarkeit der Stadt, macht Bergshausen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

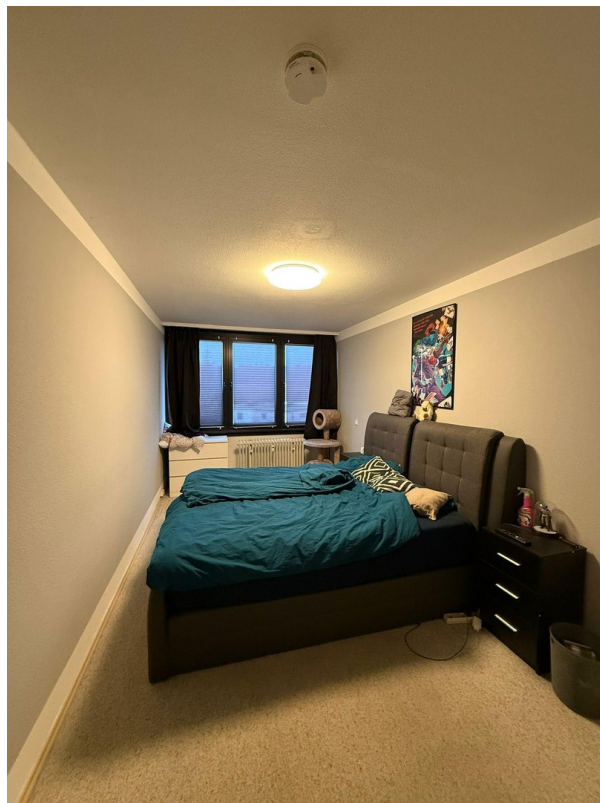


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Kuche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche

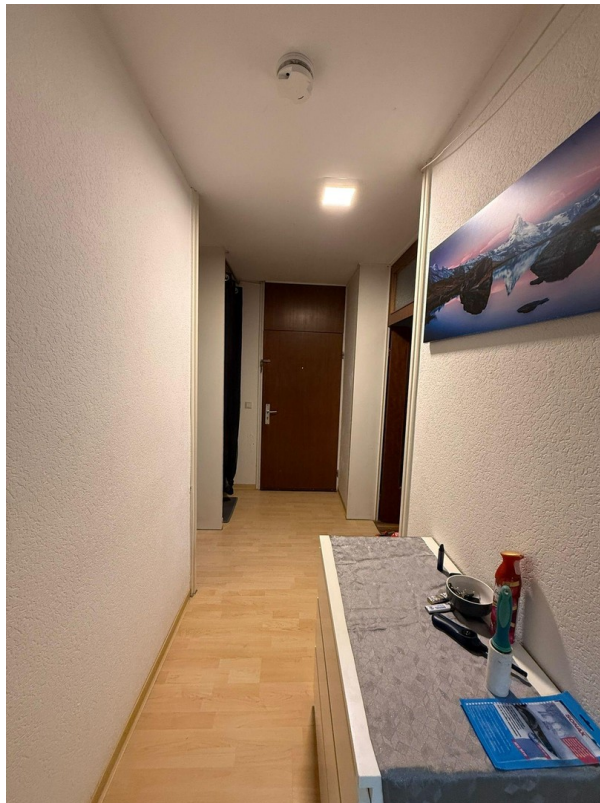


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie

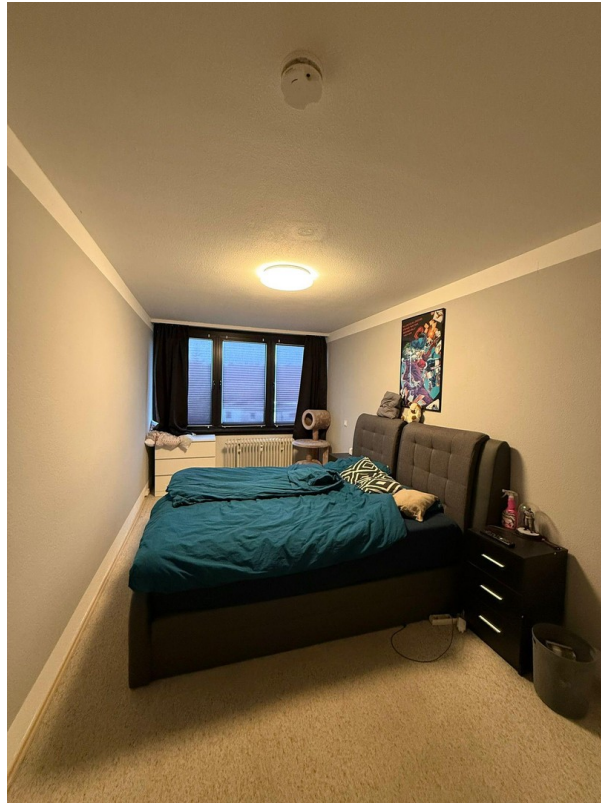


Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



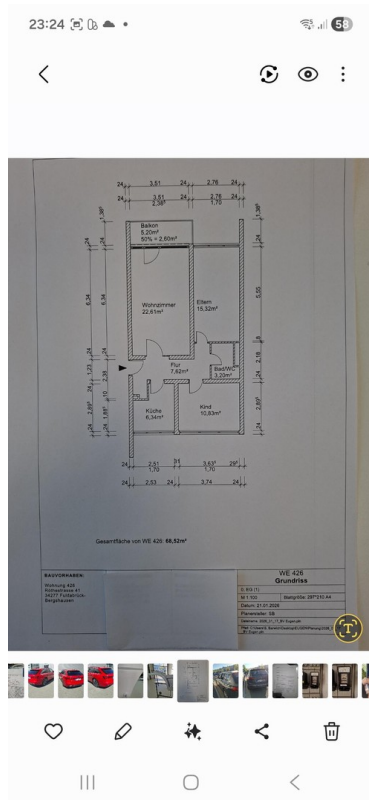
Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EXPOSÉ

KAPITALANLAGE IN FULDABRÜCK (RÖTESTRAßE 41)

Kaufpreis 155.000 €

OBJEKT
Zum Verkauf steht eine gepflegte, modernste 3-Zimmer-Eigentumswohnung in 34277 Fuldabrück-Berghausen, Rötestraße 41. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Stellplätze sind vorhanden.

RENDITE & INVESTMENT
Aktuelle Kaltmiete: 600 € / Monat (7.200 € p.a.)
Bruttorendite: ca. 4,65 %
Mietsteigerungsbestand ab Juli 2027 bis ca. 20 % möglich
→ ca. 720 € / Monat
→ Renditepotenzial: ca. 4,68 %

KOSTENÜBERSICHT
Hausgeld gesamt: 293 € / Monat
Davon umlagefähig: ca. 178 € / Monat
Eigentümergehälte: ca. 115 € / Monat

MODERNISIERUNGEN
✓ Badzimmer vollständig saniert (2023)
✓ Dachsanierung 2020 durchgeführt
✓ Sonderanleihe 1 - 5.500 € bereits vollständig bezahlt

RENDITE-CHECK (REALISTISCH)

ARTIKEL (1000 € Miete)	48.200.000 (220 € Miete)
Mietmehrwert	1.880 €
Eigentümergehälte	1.380 €
Netto-Mietmehrwert	1.820 €
Renditefaktor	ca. 3,75 %

WOHNUNG & AUSSTATTUNG
✓ Wohnfläche ca. 68 m²
✓ 3 Zimmer
✓ Balkon
✓ Kellerzugang
✓ Guter Grundriss

LAGE
✓ bestmögliche direkt vor dem Gelände
✓ Sehr gute Verkehrsanbindung
✓ Area- und Einkaufsmöglichkeiten häufig zu erreichen
✓ Schnelle Anbindung nach Kassel

FAZIT
Attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen und Ertragssteigerungspotenzial. Ideal für Investoren, die eine sichere und kalkulierbare Immobilie suchen.

Stabile Rendite | Ertragssteigerungspotenzial | Gute Lage & Verkehrsanbindung

Exposé - Anhänge

1.

Exposé – Kapitalanlage in Fuldabrück (Rötestraße 41)

Kaufpreis: 150.000 €

Objekt

Zum Verkauf steht eine gepflegte, vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in 34277 Fuldabrück – Bergshausen, Rötestraße 41. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Stellplätze sind vorhanden.

Rendite & Investment

Aktuelle Kaltmiete: 600 € / Monat (7.200 € p.a.)
Bruttorendite: ca. 4,8 %

Mietsteigerungspotenzial ab Juli 2027 bis zu 20 % möglich:
→ ca. 720 € / Monat
→ Renditepotenzial: ca. 5,7 %

Kostenübersicht

Hausgeld gesamt: 293 € / Monat
Davon umlagefähig: ca. 178 €
Eigentümeranteil: ca. 115 €

Modernisierungen

Badezimmer vollständig saniert (2025)
Dachsanierung 2025 durchgeführt
Sonderumlage (~5.500 €) bereits vollständig bezahlt

Wohnung & Ausstattung

Wohnfläche: ca. 68 m²
3 Zimmer
Balkon
Kellerraum
Guter Grundriss

Lage

Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude
Sehr gute Infrastruktur
Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Schnelle Anbindung nach Kassel

Fazit

Attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen und Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, die eine sichere und kalkulierbare Immobilie suchen.