

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hattersheim am Main Eigennutzung oder Kapitalanlage mit hoher AFA ? - Beides möglich- PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-449541

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **273.000 €**

Ansprechpartner:  
Giuseppe Raguso

65795 Hattersheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keyfacts:

Monatskaltmiete: 1.206€

- Wohnung = 1.056€ (13,90/m<sup>2</sup>)
- Garage = 100€
- Stellplatz = 50€
- Rendite: 4,6%

Ihre Vorteile:

- Kauf ohne Eigenkapital möglich
- Mietgarantie für 6 Jahre
- Wir kümmern uns um ihre Finanzierung
- Neues Restnutzungsgutachten für Käufer: ca. 4,5% Abschreibung
- Positiver Cashflow nach Steuern ab dem 1. Tag

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen 6-Familienhauses bietet mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Investitionsobjekt in gefragter Lage von Hattersheim-Eddersheim – gut vermietet, modern ausgestattet und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Schlafzimmer & Kinder-/Arbeitszimmer mit hellem Laminatboden
- Tageslichtbad, modern gefliest, mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Geräumige Küche mit anthrazitfarbenem Vinylboden & großem Fenster (Einbauküche Mietereigentum)

Gas-Etagenheizung (Brennwerttechnik) – wartungsgepflegt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

Stakin Immo Invest GmbH

Louisenstraße 125

61348 Bad Homburg,

Deutschland

## 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.

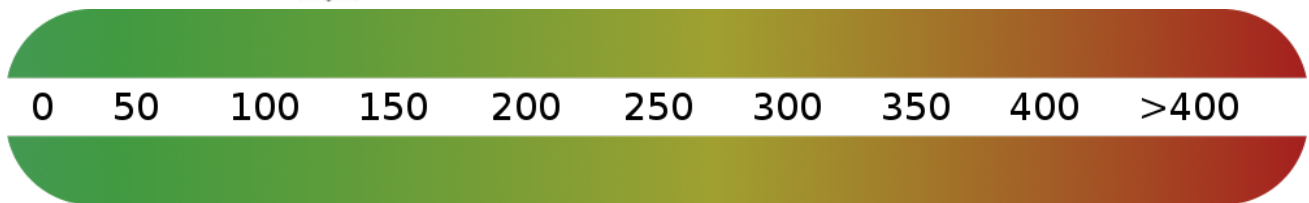
Insgesamt bietet der Standort eine gefragte Kombination aus Lebensqualität, Nähe zu starken Arbeitgebern und stabiler Mietnachfrage – ideale Voraussetzungen für eine renditestarke Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

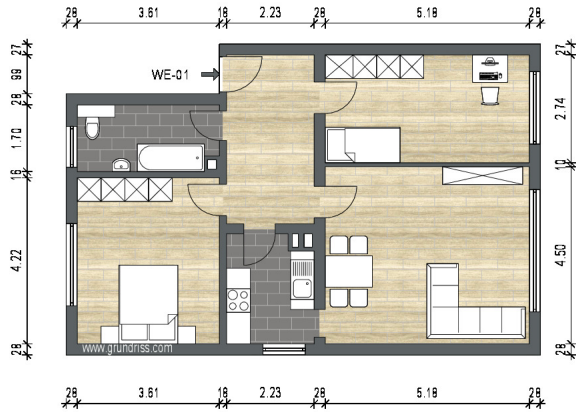
# Exposé - Galerie




Ansicht Hinten

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100Hunde AG - Husitenstraße 32 - 10365 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8446 23



Objekt		ETW	
Ort/Platz		65785 Hattersheim am Main, Neckarstr. 54	
Parzelle		Erdgeschoss - WE01	
Maßstab	Datum	 <small>Ausgabe: 08.06.2024 - 10:00</small>	
DWG-Nr.	Plan-Nr.		