

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

**Kernsanierte Kapitalanlage mit über 5% Rendite in
gefragter Lage**



Objekt-Nr. OM-450507

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Etem Kalyon

65187 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	10	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Wohnung in Wiesbaden Biebrich bietet Kapitalanlegern ein attraktives Investment mit moderner Ausstattung und bereits bestehender Vermietung.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Helle Räume, moderne Bodenbeläge, frisch überarbeitete Wände sowie ein erneuertes Badezimmer schaffen ein ansprechendes Wohnambiente und eine sehr gute Vermietbarkeit.

Aktuell ist die Wohnung für 1.100 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Bei einem Kaufpreis von 250.000 € ergibt sich daraus eine jährliche Nettokaltmiete von 13.200 €.

Die daraus resultierende Bruttorendite berechnet sich wie folgt:

$13.200 \text{ € Jahreskaltmiete} / 250.000 \text{ € Kaufpreis} = \text{ca. } 5,28 \text{ \% Bruttorendite}$

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Kapitalanleger, die eine bereits sanierte und vermietete Immobilie mit solider laufender Einnahme suchen. Durch den kernsanierten Zustand entfällt für Käufer der typische Renovierungsaufwand nach Erwerb weitgehend. Die Einheit bietet somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus modernem Wohnstandard, bestehender Vermietung und attraktiver Rendite.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Kalyon Immobilien GmbH

Europa-Allee 11

60327 Frankfurt am Main

Lage

Die Wohnung befindet sich in Wiesbaden Biebrich in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Alltagstauglichkeit und solider Vermietbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und bietet ein angenehmes Umfeld für Mieter, die Wert auf eine praktische und gut angebundene Lage legen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind je nach Mikrolage gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an umliegende Verkehrsachsen macht den Standort für Berufspendler und Alltagsnutzer attraktiv.

Für Kapitalanleger ist die Lage besonders interessant, da sie eine breite Mieterzielgruppe anspricht und damit eine nachhaltige Vermietbarkeit unterstützt. Die Kombination aus modernisiertem Wohnraum, solider Infrastruktur und attraktiver Bruttorendite macht diese Wohnung zu einer interessanten Kapitalanlage.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



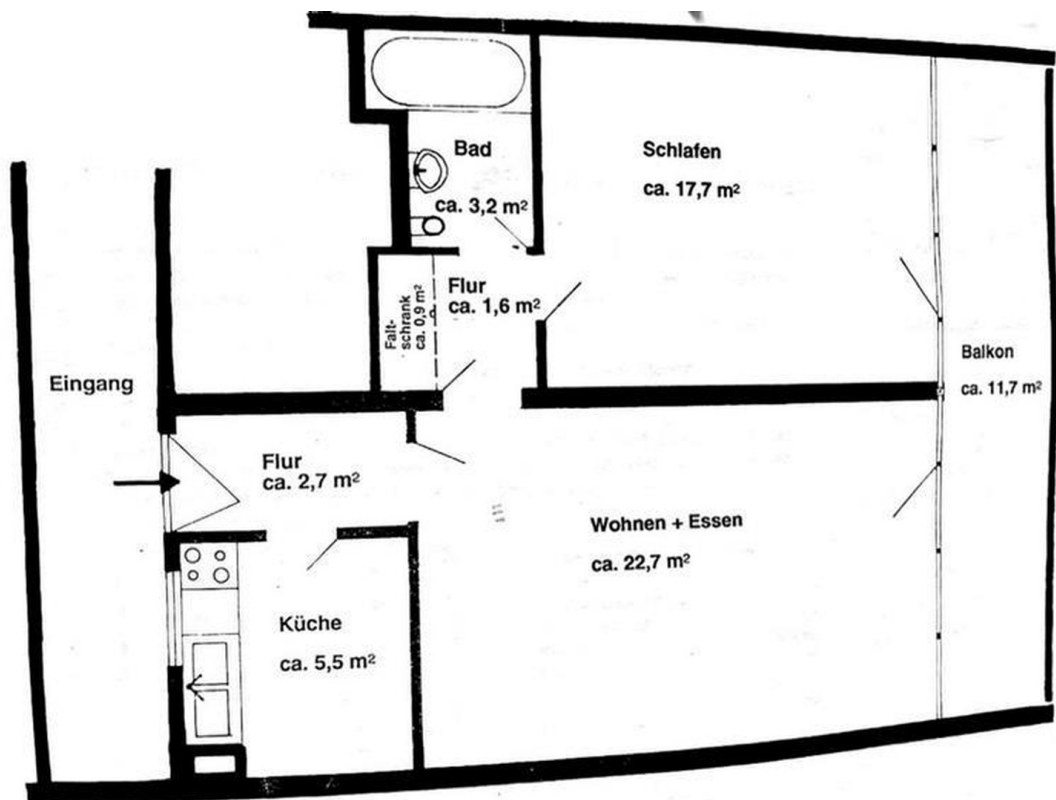
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss