

# Exposé

## Wohnung in Taunusstein

### Kapitalanlage in Taunusstein: 3-Zimmer-Wohnung mit 5,5% Rendite



Objekt-Nr. OM-450515

#### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Etem Kalyon

Schillerstraße 9  
65232 Taunusstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung in der Schillerstraße 9 in Taunusstein bietet Kapitalanlegern ein solides Investment mit bestehender Vermietung und attraktiver laufender Einnahme.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss mit drei Zimmern und eignet sich dadurch für eine breite Mieterzielgruppe – zum Beispiel Paare, kleine Familien, Berufstätige oder Mieter mit Homeoffice-Bedarf. Durch die praktische Raumaufteilung bietet die Einheit eine gute Vermietbarkeit und ein alltagstaugliches Wohnkonzept.

Aktuell ist die Wohnung für 1.100 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Bei einem Kaufpreis von 240.000 € ergibt sich daraus eine jährliche Nettokaltmiete von 13.200 €.

Die Bruttorendite berechnet sich wie folgt:

13.200 € Jahreskaltmiete / 240.000 € Kaufpreis = ca. 5,50 % Bruttorendite

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Immobilie mit attraktiver Rendite suchen. Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, solider monatlicher Kaltmiete und einem Kaufpreis von 240.000 € macht dieses Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage in Taunusstein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schillerstraße 9 in Taunusstein, im Stadtteil Hahn. Die Schillerstraße ist eine Wohnstraße beziehungsweise Anliegerstraße und liegt damit in einem überwiegend wohnlich geprägten Umfeld.

Taunusstein bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen im Taunus und guter Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Der Stadtteil Hahn zählt zu den zentralen Lagen Taunussteins und ist besonders für Mieter attraktiv, die eine ruhige Wohnlage mit praktischer Alltagsreichbarkeit verbinden möchten. Die Nähe zu Wiesbaden und die Anbindung an umliegende Verkehrsachsen machen den Standort auch für Berufspendler interessant.

Für Kapitalanleger spricht die Lage durch ihre breite Mieterzielgruppe, die solide Wohnqualität und die nachhaltige Vermietbarkeit. In Verbindung mit der bestehenden Vermietung und einer Bruttorendite von ca. 5,50 % bezogen auf den Kaufpreis entsteht ein überzeugendes Gesamtpaket für renditeorientierte Immobilienkäufer.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

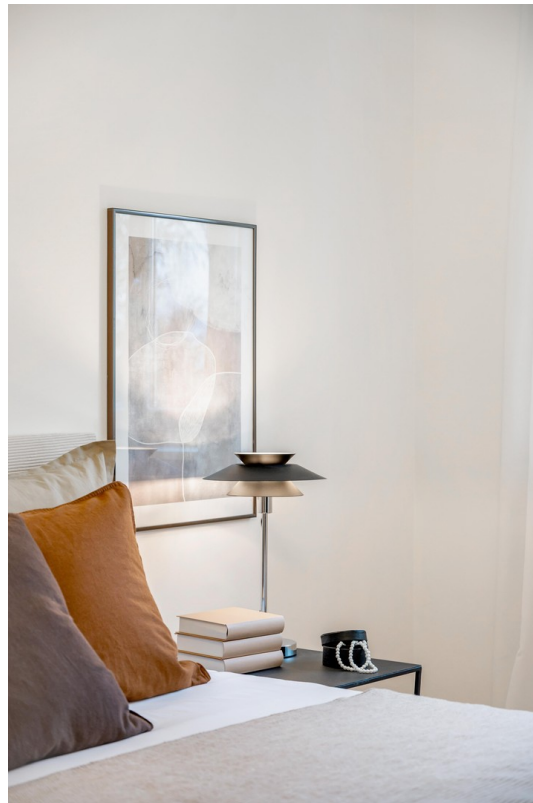
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

