

Exposé

Terrassenwohnung in Dietzenbach

Provisionsfreie ETW – Solide vermietet in Dietzenbach



Objekt-Nr. OM-452547

Terrassenwohnung

Verkauf: **279.000 €**

Rodgaustraße 12
63128 Dietzenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	141,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	193 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene und zuverlässig vermietete Eigentumswohnung im Hochparterre in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Rodgaustrasse 12.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage und überzeugt durch eine stabile Mietstruktur sowie einen indexierten Mietvertrag.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer mit einem großzügigen Wohnzimmer und Zugang zu einer großen Terrasse. Zusätzlich stehen mehrere gut nutzbare Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer sorgen für eine funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung.

Die Ausstattung umfasst unter anderem modernen Bodenbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, einen Fahrradkeller sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Am Gebäude wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde das Dach bereits erneuert und aktuell erfolgt eine Modernisierung der Steigleitungen, wodurch die technische Infrastruktur der Immobilie zunehmend verbessert wird.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Über die nahegelegene S-Bahn-Anbindung ist Frankfurt in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Wohnung ist solide und zuverlässig vermietet und stellt somit eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger dar.

Eckdaten zur Kapitalanlage

- Aktuelle Kaltmiete (Indexmietvertrag): 1.385 € / Monat
- Nicht umlagefähige Kosten inkl. Rücklagen: 193 € / Monat
- Jahresnettokaltmiete: 16.620 €
- Kaufpreis Wohnung: 279.000 €
- Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €
- Gesamtinvestition: 294.000 €
- Energieeffizienzklasse: C

Durch die Indexmiete, die solide Vermietung sowie bereits erfolgte und laufende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bietet diese Immobilie eine attraktive und langfristig stabile Kapitalanlage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung Rodgaustraße 12, 63128 Dietzenbach Wohnung Nr. 614 | Etage: 1.OG

		Länge	Breite	Fläche
Wohnzimmer	25,04 qm	4,02	6,23	25,04 qm
Offener Essbereich	24,73 qm	3,06	2,51	7,68 qm
		7,38	2,37	17,49 qm
		-0,40	1,10	-0,44 qm
Eingangsbereich	3,47 qm	2,73	1,27	3,47 qm
Kinderzimmer 1	11,45 qm	2,36	4,64	10,95 qm
		1,27	0,39	0,50 qm
Kinderzimmer 2	12,46 qm	5,72	2,35	13,44 qm
		-1,37	0,72	-0,99 qm
Büro	8,23 qm	3,12	2,35	7,33 qm
		0,71	1,27	0,90 qm
Küche	10,76 qm	4,76	2,27	10,81 qm
Bad	5,96 qm	2,58	2,31	5,96 qm
WC	1,73 qm	1,73	1,00	1,73 qm
Schlafzimmer	17,28 qm	4,76	3,63	17,28 qm
Garderobe	2,63 qm	1,27	2,07	2,63 qm
Flur	qm			0,00 qm
Abstellkammer	5,10 qm	1,94	2,63	5,10 qm
Terrasse (50%)	11,82 qm	9,19	1,89	17,37 qm
		4,02	1,56	6,27 qm
Gesamtwohnfläche:	140,66 qm			

Aufmass: 22.04.2013

Auftraggeber: