

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aschaffenburg

Provisionsfreies Immobilien-Ensemble in Aschaffenburg-Damm – Voll vermietet



Objekt-Nr. **OM-459684**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

63741 Aschaffenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	455,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	239,70 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen In Aschaffenburg Stadtteil Damm. Zum Verkauf steht ein attraktives Ensemble aus zwei Zweifamilienhäusern auf einem Grundstück

Die Immobilie wurde 1997/98 gründlich modernisiert/saniert wie unter Sanierungshistorie beschrieben, und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Auf einem ca. 455 m² großen Grundstück bietet das Objekt eine Gesamtwohnfläche gemäß Architektenberechnung ca. 239,7 m², verteilt auf vier gut geschnittene Wohneinheiten mit je zwischen ca. 50 und ca.75 m² Wohnfläche. Das Objekt ist vollständig vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 24.400,- €.

Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten

Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept und charmante Außenbereiche:

- Außenanlagen: Ein mediterran gestalteter Innenhof mit gemeinschaftlichem Garten- und Grillplatz bietet den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Wohnkomfort: Drei der vier Wohnungen verfügen über eine eigene Terrasse oder einen Dachgarten. Die vierte Wohneinheit besticht zudem durch einen attraktiven, wintergartenähnlichen Wohnbereich.
- Stellplätze: Im Innenhof stehen insgesamt vier PKW-Stellplätze zur Verfügung.
- Innenausstattung: Die Böden sind überwiegend mit hochwertigem Laminat sowie modernen Fliesen in den Sanitärbereichen ausgestattet.

Sanierungshistorie 1997/1998

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Innenwände und Decken (in Teilbereichen).
- Einbau moderner Kunststoff-Isolierfenster.
- Installation einer Öl-Zentralheizung die regelmäßig gewartet wurde.
- Fassadenmodernisierung: Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und neuem Putz.
- Komplette Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen.
- Neugestaltung der gesamten Außenanlagen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse

Sonstiges

Eckdaten & Finanzielles

- Grundstück: ca. 455 m²
- Wohnfläche: ca. 239,7 m²
- 4 Wohneinheiten: 75m², 61m², 53m² und 50 m²

- 4 Pkw - Stellplätze
- Ist-Kaltmiete für Wohnungen: 24.400,- € p.a.
- Miete für Stellplätze € ist in Wohnungsmieter enthalten.
- Summen Nebenkostenvorauszahlungen: ca. 8.520 € p-a.
- Keine Mietzahlungsrückstände
- seit Eigentumserwerb keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern
- Objekt wird aus Altersgründen verkauft

Provision: Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an, da Privatverkauf

Preis: 595.000 € (in Worten fünfhundertfünfundneunzigtausend) - Verhandlungsbasis

Fazit

Dieses Objekt ist die ideale Wahl für Kapitalanleger, die eine solide, voll vermietete Immobilie in einer Wachstumsregion suchen. Durch die umfassende Sanierung und die hervorragende Lage in Aschaffenburg Damm investieren Sie hier in ein Objekt mit langfristigem Potenzial.

Lage

Lage: Urban & Bestens angebunden

Der nachgefragte Stadtteil Damm von Aschaffenburg hat durch die Aufwertung des Bahnhofsumfelds an Attraktivität gewonnen und hat Potenzial für Kapitalanleger.

- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants sind fußläufig erreichbar.
- Mobilität: Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt. Die Autobahnauffahrt zur BAB 3 (Richtung Frankfurt/Würzburg) erreichen Sie in wenigen Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG links - Bad

Exposé - Galerie



EG links - Schlafen



EG links - Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



EG links - Wohnen



EG links - Wohnen ==> Küche

Exposé - Galerie



EG links - Terrasse



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



OG Links - Terrasse



OG links - Schlafen

Exposé - Galerie



OG links - Wohnen



OG links - Wohnen ==> Küche

Exposé - Galerie



EG links - Bad



OG rechts - Küche



OG rechts - Schlafen

Exposé - Galerie



OG rechts - Wohnen



OG rechts - Wintergarten



OG rechts - Bad

Exposé - Galerie

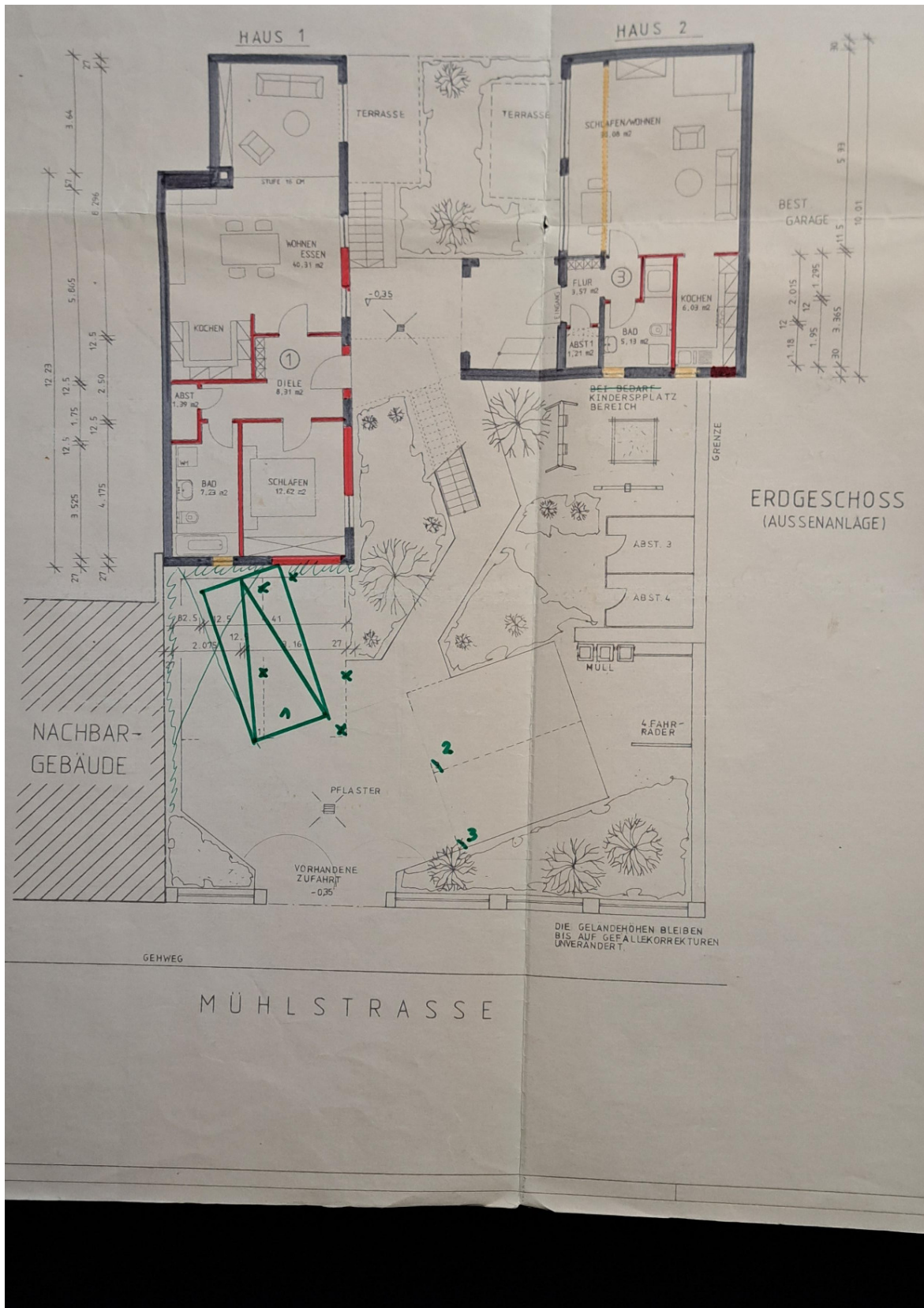


OG rechts - WC

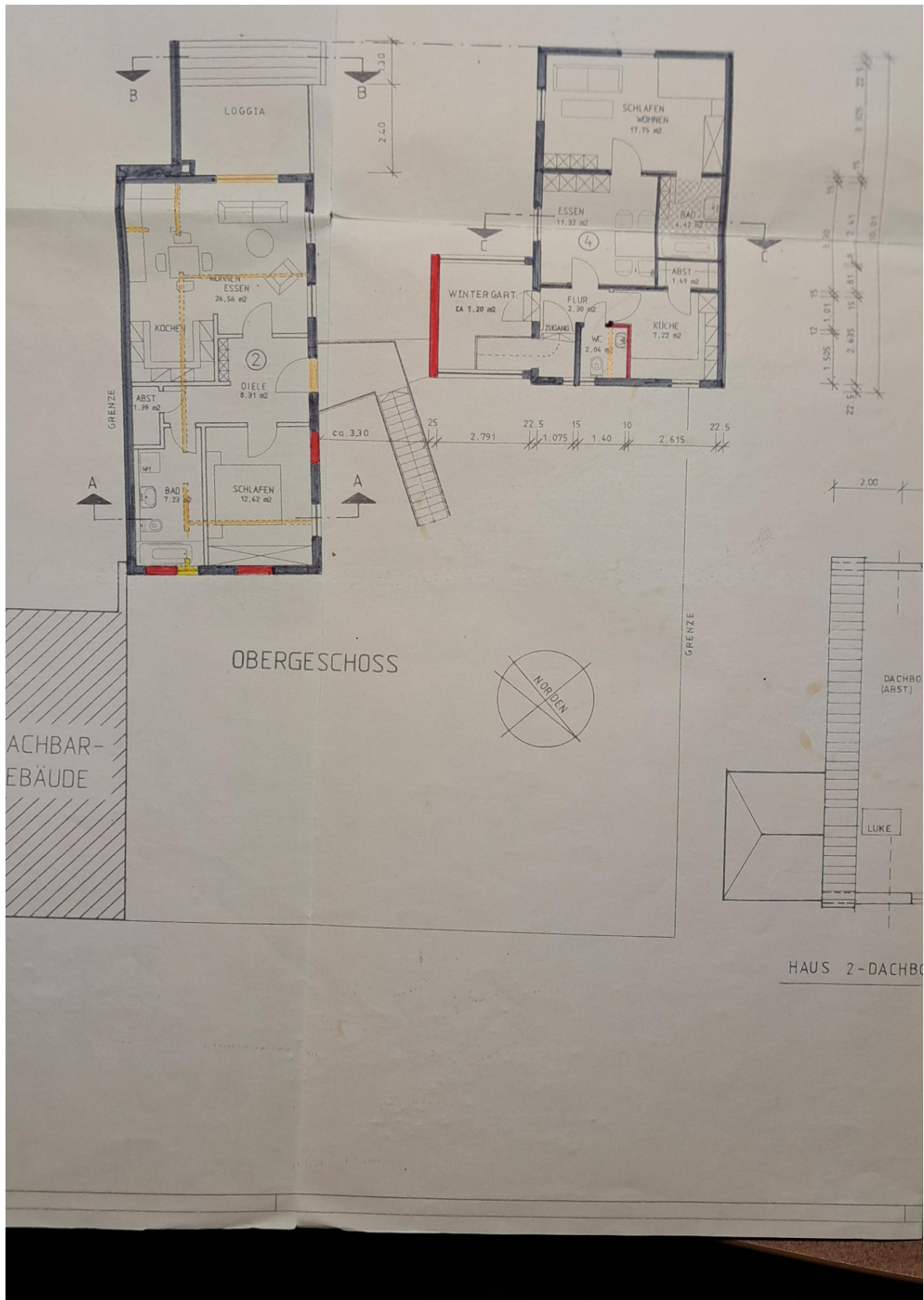


Stellplätze

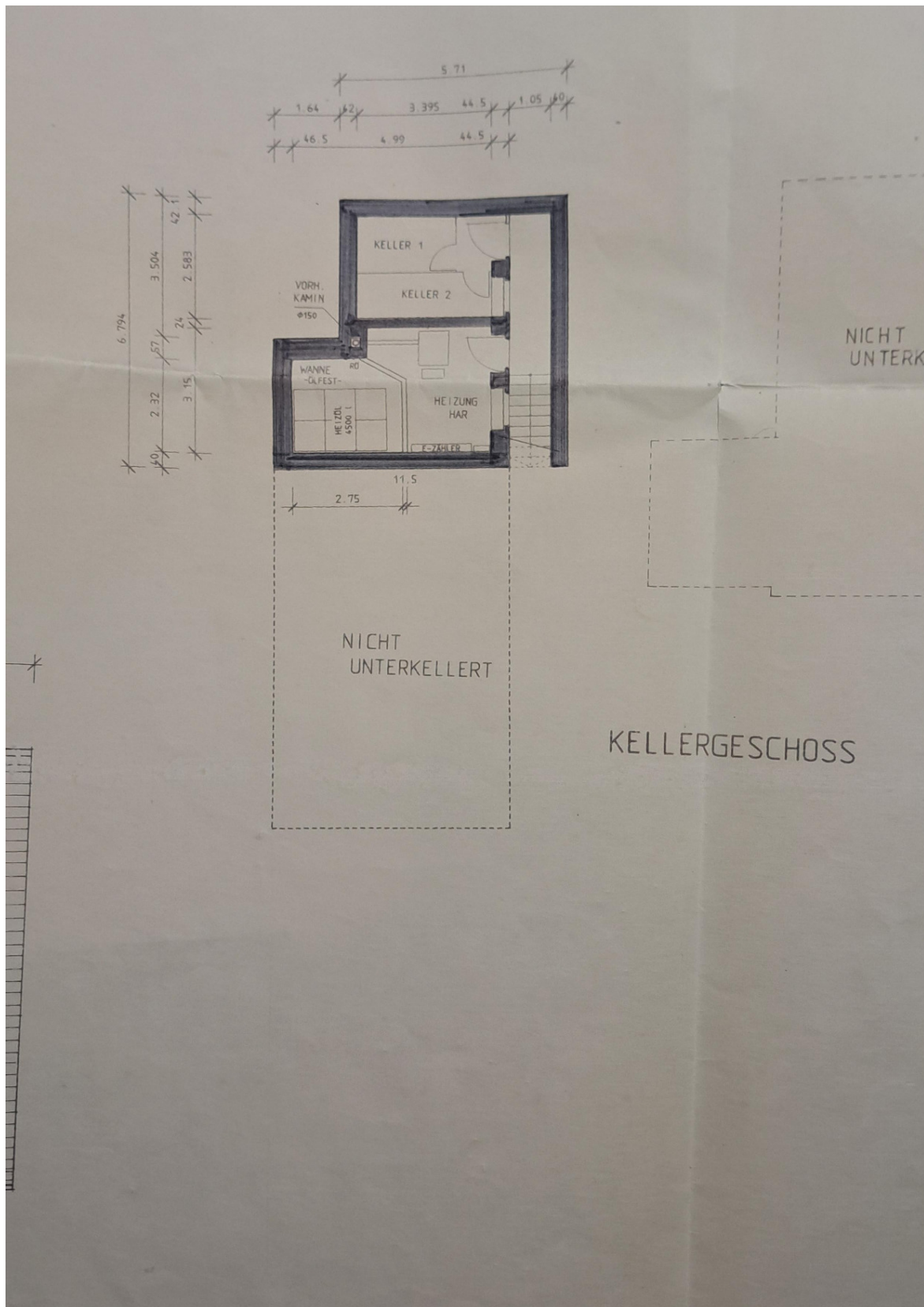
Exposé - Grundrisse



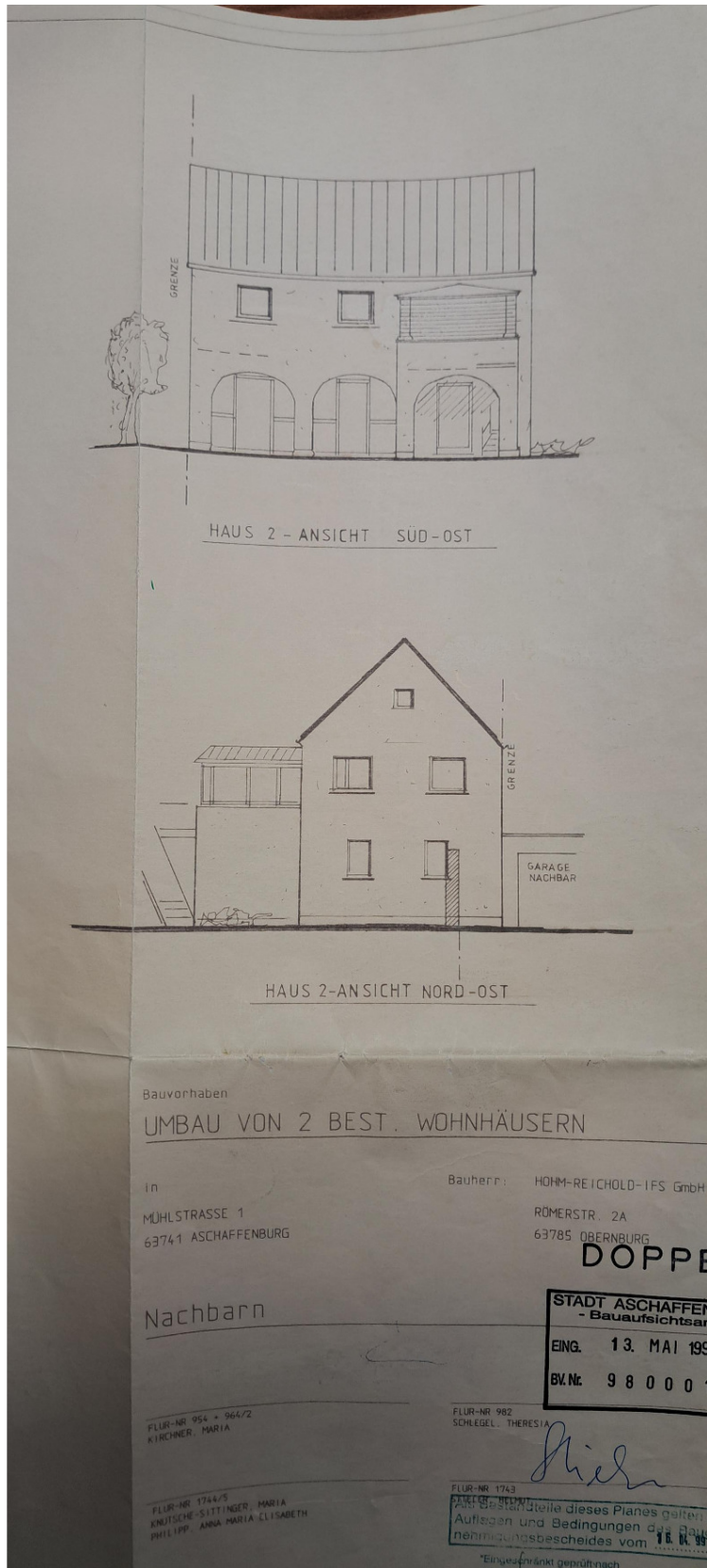
Exposé - Grundrisse



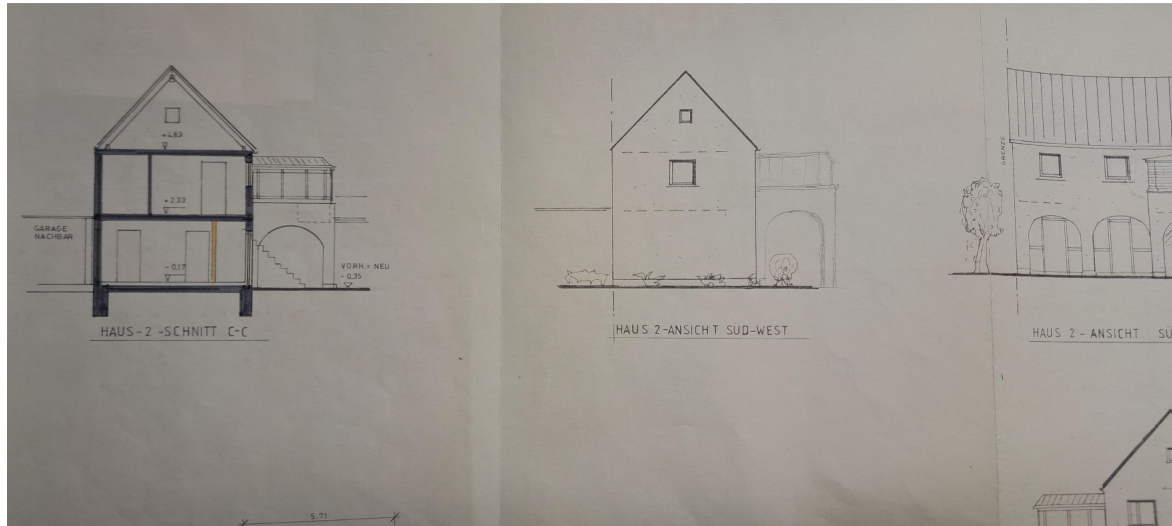
Exposé - Grundrisse



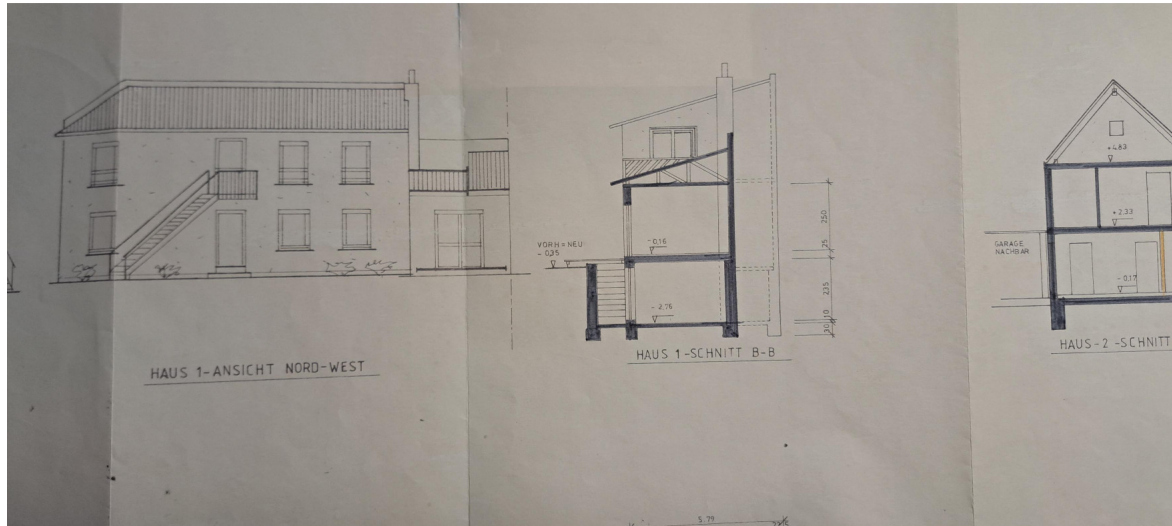
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

