

Exposé

Wohnung in Dietzenbach

**Kernsanierte 1Z-Wohnung mit ca. 7% Bruttomietrendite
| Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-461105

Wohnung

Verkauf: **128.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Haußner

Dreieichstraße 21
63128 Dietzenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,50 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	333 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung in Dietzenbach mit ca. 37m² Wohnfläche, Balkon, eigenem Kellerraum und Stellplatz. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und ist stufenlos über einen Aufzug erreichbar.

Die Wohnung wurde 2025/2026 umfassend kernsaniert. Erneuert wurden unter anderem das gesamte Bad, Boden, Wände, Zimmertüren, Elektrik inklusive neuem Sicherungskasten sowie die Rohrleitungen im Badezimmer.

Mieteinnahmen & Hausgeld

Die Wohnung ist ab Juli 2026 möbliert vermietet, die monatliche Nettokaltmiete beträgt:

- 675 € Wohnung

- 65 € Stellplatz

= 740 € monatliche Nettokaltmiete

= 8.880 € Jahresnettokaltmiete

Das monatliche Hausgeld beträgt 333,55 €, davon sind 165,16 € umlagefähig.

Bei einem Kaufpreis von 128.000 € entspricht das einer Bruttomietrendite von ca. 6,9%.

Die Warmmiete beträgt 890 €.

Im Mietvertrag ist für acht Jahre eine Staffelmiete mit einer jährlichen Steigerung um 22 € vereinbart. Nach den acht Jahren erfolgt ein automatischer Wechsel zur Indexmiete.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen, nach Süden ausgerichteten Balkon mit Blick über Dietzenbach. Durch die breite Fensterfront zum Balkon fällt besonders viel Tageslicht in den Wohnbereich, wodurch die Wohnung sehr hell und offen wirkt. Außerdem verfügt die Wohnung über eine neue mitvermietete Einbauküche inkl. Geschirrspülmaschine.

Lage

Die Wohnung ist in einer ruhigen 30er-Zone gelegen und ist dennoch sehr gut angebunden. Eine Bushaltestelle ist in 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Rathaus-Center Dietzenbach sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kita und Schule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Nach Offenbach benötigt man ca. 20 Minuten, nach Frankfurt und Darmstadt jeweils eine halbe Stunde. Durch die S-Bahn-Anbindung ist man auch ohne Auto schnell in Frankfurt und Offenbach.

Gebäude & Energieausweis

- Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 186,1 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: F
- Wesentlicher Energieträger: Nah-/Fernwärme aus Heizwerken fossil
- Baujahr Gebäude: 1972
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1998

Sonstiges

Aktuell werden die Stränge im Haus saniert. Dafür wurden bereits Sonderumlagen gezahlt. Meinen Berechnungen zufolge ist noch mit kommenden Sonderumlagen i.H.v. etwa 4.200€,

verteilt über mehrere Monate/Jahre, zu rechnen. Das ist eine Schätzung von mir, auf Basis der vorliegenden Beschlüsse, und keine verbindliche Aussage.

Kapitalanleger können durch ein Restnutzungsdauergutachten erheblich Steuern sparen: Eine Ersteinschätzung von nutzungsdauer.com weist auf eine mögliche verkürzte Restnutzungsdauer von 28–34 Jahren und einen Abschreibungssatz von bis zu 3,6 % hin.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



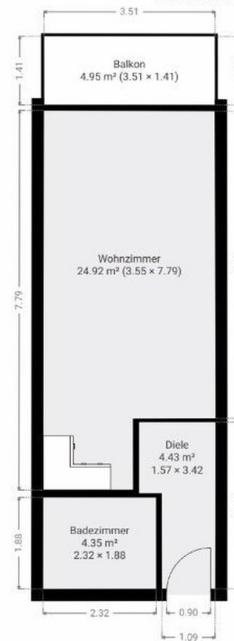
1-Zimmer-Wohnung Dietzenbach

Dreieckstraße 21, 65128 Dietzenbach, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 39,49 m² · WOHNFLÄCHE: 37,02 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 3



▼ 5. Stock

GESAMTFLÄCHE: 39,49 m² · WOHNFLÄCHE: 37,02 m² · RÄUME: 3



DIESER DRUCKAUSGABE WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG FÜR VERFÜGBARKEIT, GENÄUIGKEIT, DATEN- ODER SONSTIGE FÄHIGKEITEN ALS ERSCHLIEßLICHES KRIEFEN EINGESCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENÄUIGKEIT DER ANZEIGEN.
0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5m
Page 1/1

Exposé - Galerie

[← Zurück](#)

Glückwunsch! Steuerersparnis pro Jahr bis zu:*



578 €

Restnutzungsdauer: 28 - 34 Jahre

Abschreibungssatz: bis zu 3,6 %

* Steuerersparnis unter der Annahme von 111 888 € Gebäudewert und Grenzsteuersatz 42%

[Weiter →](#)

