

# Exposé

## Wohnung in Fuldata

### Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon- attraktive Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-464193

#### Wohnung

Verkauf: **159.900 €**

Ansprechpartner:  
Maja Smolenicki

Dörnbergstraße 6  
34233 Fuldata  
Hessen  
Deutschland

|                       |                      |              |                |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1932                 | Zustand      | modernisiert   |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche            | 53,80 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger         | Öl                   | Etage        | 2. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 17.500 €             | Garagen      | 1              |
| Übernahme             | sofort               | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1932 errichtet wurde. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren modernisiert und befindet sich in einem guten und zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung ist an nette, saubere und zuverlässige Mieter vermietet und bietet eine Mietgarantie bis mindestens Juli 2028 (mit eingebautem Inflationsschutz durch Indexmietvertrag). Aktuell erzielt sie eine monatliche Kaltmiete von 650€ bzw. eine Jahreskaltmiete von 7.800€. Daraus ergibt sich derzeit eine attraktive Bruttomietrendite von rund 5%.

Auf Wunsch übernimmt der bisherige Eigentümer die Sondereigentumsverwaltung. Das perfekte Rundum-Sorglos-Paket für viel beschäftigte Kapitalanleger, die vom Wertzuwachs und einer sich selbst tragenden Investition profitieren möchten, ohne selbst viel Arbeit und Zeit investieren zu müssen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Ihringshausen, einem beliebten Ortsteil von Fulda. Ihringshausen. Diese Lage bietet ein ruhiges Wohnumfeld, gleichzeitig aber auch eine unmittelbare Nähe zur Stadt Kassel. Laut Grundstücksmarktbericht sind statistisch insbesondere kleine Wohnungen von 50-60qm am häufigsten nachgefragt und haben somit das geringste Ausfallrisiko.

Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in naher Umgebung und sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist auch vorhanden. Die Kasseler Innenstadt ist dadurch in kurzer Zeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

