

# Exposé

## Wohnung in Kriftel

**5,5% Rendite nach Kernsanierung: Moderne 1-Zimmer  
Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-464268

**Wohnung**

Verkauf: **149.000 €**

65830 Kriftel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideale Kapitalanlage für Einsteiger und erfahrene Investoren - inkl. Steuerersparnis durch etabliertes Sanierungskonzept.

Bei Bedarf vermitteln wir gerne eine 100%-Finanzierung mit 1% Tilgung.

5,5% Rendite in einer kernsanierten Wohnung, ca. 90% Gebäudeanteil und etwa 20 Jahre Restnutzungsdauer gemäß Gutachten.

In dieser Kombination ergibt sich eine Kapitalanlage mit > 10.000€ Steuerrückzahlung durch den Erhaltungsaufwand für die Sanierung (sofort absetzbar), eine Miete, die die Bankrate deckt und eine zusätzliche laufende Steuerersparnis von > 150€ / Monat.

Die Steuererstattung entspricht in etwa dem eingesetzten Eigenkapital für die Kaufnebenkosten. Sie kaufen somit faktisch ohne den Einsatz von Eigenkapital.

Hinweis: aktuelle Visualisierung zeigen die Planung und Konzeption der Wohnung nach Sanierung.

Kernsanierte 1-Zimmer Wohnung in gepflegtem Hochhaus in bester Lage von Kriftel. Fußläufig zur S-Bahn.

Angenehmer Grundriss mit großem Balkon und guten Lichtverhältnissen, dadurch hohe Mietnachfrage.

Hier ist alles neu: von der Elektroinstallation über die Türen und Zargen, Wände, Bodenbeläge, ein komplett modernisiertes Badezimmer und eine neue Einbauküche.

Das Haus wird von einer etablierten Hausverwaltung mit guten Prozessen betreut. Die Verwaltung ist transparent und kooperativ.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Allgemeinzustand. Wichtige Gewerke wie die Heizung und das Dach wurden vor wenigen Jahren erneuert.

Angenehme Nachbarschaft, gute Mischung aus Eigennutzern und Vermietern.

## Ausstattung

Hochwertige Sanierung unter Einsatz beständiger und langlebiger Materialien. Gut geeignet für den Kapitalanleger: Wartungsarm und renditeorientiert.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Traumhafte Lage am Berliner Platz in Kriftel, fußläufig zur S-Bahn.

Gute Anbindung und hervorragende Mikrolage, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind leicht erreichbar.

Sehr gute Vermietbarkeit und hohe Nachfrage in der Lage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

