

Exposé

Mehrfamilienhaus in Seligenstadt

**Anlageobjekt in Seligenstadt direkt vom Eigentümer
(18WE+16 Garagen+5/10 SP)**



Objekt-Nr. OM-467764

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **3.750.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Proksch

63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.205,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	16
Zimmer	48,00	Stellplätze	10
Wohnfläche	1.146,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preis

- Gebote ab 23-facher der jährlichen Jahresnettokaltmiete (153.180,- Euro)
- Direkt vom Eigentümer ohne weitere Provisionen für Makler

Flächen

- Grundstücksfläche: ca. 2.205qm
- Wohnfläche: ca. 1.146qm
- Alle Flächen (Wohnfläche + Nutzfläche + Sonst. Flächen): ca. 2.187qm
- Rauminhalt: ca. 7.211m³

Aktuelle Bebauung

- Wohngebäude aus 1966 (fortlaufend modernisiert) mit 3 Geschossen (alle ohne Dachschrägen)
- 18 (2x9) Wohneinheiten
- > 12 Wohnungen (3 Zimmer) mit je ca. 70qm
- > 6 Wohnungen (2 Zimmer) mit je ca. 51qm
- Alle Wohneinheiten haben einen Balkon und einen separaten Kellerraum
- Im Keller sind weitere Räume vorhanden (für Hausmeister, Fahrräder etc.)
- 16 Garagen + 5 Stellplätze (+ weitere 2 genehmigte Stellplätze die aber noch nicht hergestellt sind + weitere 3 genehmigungsfreie Stellplätze möglich)
- Abweichend zu den Plänen aus 1966 wurde folgendes genehmigt:
- > Abweichende Lage der Müllplätze
- > Die 5 Stellplätze zur Straße in Verlängerung der Garagen

Mieteinnahmen - Mieterstruktur

- Anlageobjekt mit ausgesuchter Mieterstruktur und zuverlässigen Mieteinnahmen
- Das Objekt befindet sich in einem guten Allgemeinzustand und kann nahtlos zur Weitervermietung übernommen werden
- Wir haben keine Hausverwaltung und jeder Mieter wird von uns persönlich ausgesucht (Selbstauskunft, Schufaauskunft etc.)
- 10 Jahre in unserem Besitz und noch kein Mietausfall + zu über 99,7% vermietet
- 6 Monate Leerstand in 10 Jahren – und das auch nur weil wir Modernisierungen (neuer Boden, Tapete etc.) in dieser Zeit vorgenommen haben
- Die Werte sind belegbar und können bei einer Finanzierung herangezogen werden
- > Auf Wunsch stellen wir gerne den Kontakt zu unserer finanzierenden Bank her, die das Objekt gut kennen und auch weiter finanzieren würden
- Mieteinnahmen Netto (ohne NK): Soll: 153.180,- Euro / Ist: 153.180,- Euro
- Alle Daten der letzten 10 Jahren liegen lückenlos vor und können eingesehen werden

Ausstattung

Zielgruppen allgemein - Ausnutzung & Entwicklung

Für alle Zielgruppen gilt:

- Ausbau des DG (ca. 300qm zusätzliche Wohnfläche) im Bestand möglich
- Laut neuer HBO 2025 sind für den DG-Ausbau im Bestand keine zusätzlichen Stellplätze nötig (Bestätigung in schriftlicher Form liegt vom Bauamt vor)
- Das Treppenhaus geht bereits bis in das Dachgeschoss - somit unkomplizierter Ausbau möglich
- Großes, ebenes Grundstück mit sehr gutem Zuschnitt
- Grundstück in der Größe + mit der baulichen Ausnutzung (3 Vollgeschosse + zusätzlich DG Ausbau möglich) sehr selten in Seligenstadt verfügbar
- Höhere Ausnutzung (+ höherer Grundstückspreis) und mehr Wohnfläche möglich als bei den umliegenden 2-geschossigen Wohngebäuden
- Die Preise für Grundstücke mit vergleichbarer baulicher Ausnutzung sind real weit höher als der Richtpreis (925,-/qm) der Stadt Seligenstadt

Zielgruppe - Privatperson/en (so wie ich)

- Als Altersvorsorge bzw. als langfristiges Investment
- Nach aktueller Rechtslage nach 10 Jahren steuerfrei zu verkaufen
- Innerhalb der letzten 10 Jahre ist der Grundstückspreis um mehr als 130% gestiegen
- Innerhalb der letzten 10 Jahre sind die Mieteinnahmen um mehr als 53% gestiegen
- Die Mieten sind aktuell immer noch unter dem Durchschnitt (Bestandsimmobilien) für vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Lage in Seligenstadt
- Finanzierungsmodell bei unserer finanzierenden Bank mit geringem Eigenkapital möglich
- Unterstützung bei der Übergabe + Einweisung in die NK-Abrechnung etc.

Zielgruppe - Investoren/Bauträger -> Sanierung

- Teilung nach WEG um die Wohnungen einzeln verkaufen zu können
- Bei Auszug Sanierung + Verkauf der sanierten Wohnung möglich
- Ideal für kleinere Bauträger/Handwerker die Stück für Stück sanieren und verkaufen möchten
- Die Mieteinnahmen decken die Finanzierung
- Sehr geringes Eigenkapital nötig, da bereits nach dem Verkauf der ersten Wohnung neues Kapital generiert wird
- Keine Zwischenfinanzierungen + hohes Kapital nötig etc. wie bei Abriss und Neubau
- Gerne bespreche ich (Architekt) das Konzept mit ihnen im Detail

Zielgruppe - Investoren/Bauträger -> Neubau (lt. neuem B-Plan 2026)

- Abriss + Neubau von Eigentumswohnungen mit Tiefgarage etc.
- Bei Abriss + Neubau bedeutend mehr Wohnfläche als aktuell im Bestand möglich (gutes Entwicklungsprojekt für Eigentumswohnungen)
- Hervorragende Lage + max. Ausnutzung durch sehr guten Grundstückszuschnitt
- 3-Geschosse + DG-Ausbau als Nichtvollgeschoss möglich

Weitere Unterlagen

Bei Interesse schreiben sie uns bitte eine Nachricht.

Bitte geben sie ihre E-Mail Adresse, ihre Telefonnummer, sowie ein paar Sätze zu ihrer Person an und zu welcher Zielgruppe sie gehören.

Sie erhalten dann von uns einen Link (inkl. Passwort) über den sie weitere Informationen und Unterlagen einsehen können (Bestandspläne, Bebauungsplan, Lage- und Freiflächenplan, Flächenberechnungen im Detail, Energieausweis, Fotos der Wohnungen usw.).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Lage - Umfeld - Infrastruktur

- Sehr gute Lage (direkt Seligenstadt) mit sehr guter Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Stadtmitte, Ärzte, Krankenhäuser, öffentlicher Nahverkehr etc.)

- Das Gebäude liegt mitten in einem gewachsenen, ruhigen Wohnbaugebiet mit umliegenden 2-geschossigen (+ Dach) Gebäuden

- Sehr guter Anschluss an die Autobahn A3

- Strukturstarkes Einzugsgebiet (Einwohnerzahlen Stand 2024/2025)

-> Seligenstadt mit ca. 21.300 Einwohnern und zentraler Lage im umliegenden Ballungsgebiet

-> Frankfurt am Main mit ca. 780.000 Einwohnern + ca. 28Km entfernt

-> Offenbach Landkreis mit ca. 358.000 Einwohnern + ca. 20Km entfernt

-> Aschaffenburg Landkreis mit ca. 177.000 Einwohnern + ca. 20Km entfernt

-> Hanau mit ca. 100.000 Einwohnern + ca. 18Km entfernt

Infrastruktur:

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

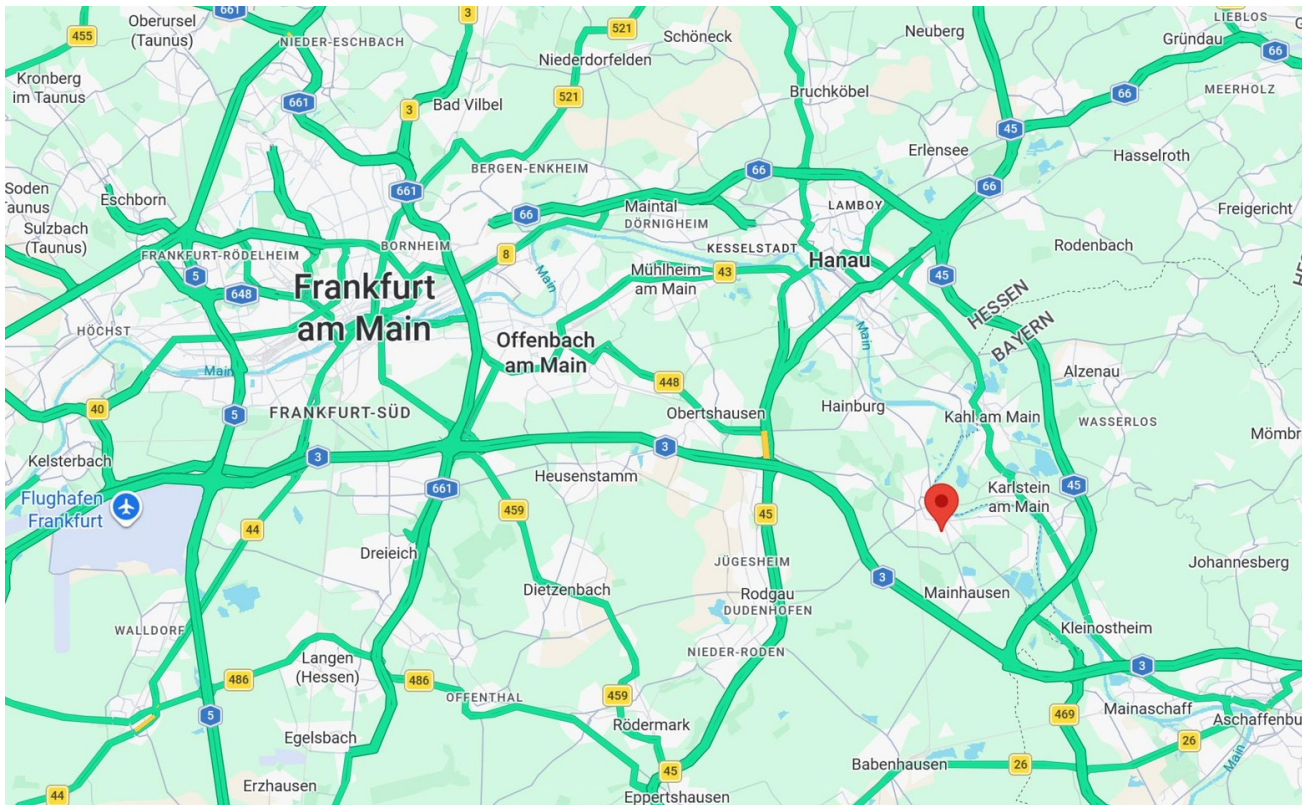
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

