

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dreieich

**5% Rendite - Attraktives 3-Familienhaus in ruhiger Lage
von Sprendlingen – Eigennutz möglich**



Objekt-Nr. OM-473522

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **996.000 €**

63303 Dreieich
Hessen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	485,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Dreieich-Sprendlingen und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigentümern eine hervorragende Gelegenheit.

Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss wurden umfangreich kernsaniert und präsentieren sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Beide Wohnungen sind zuverlässig vermietet und erzielen zusammen eine jährliche Nettokaltmiete von 32.400 €.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über rund 90 m² Wohnfläche, ein neu gestaltetes Badezimmer, befindet sich ansonsten in einem gepflegten Zustand und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem schön angelegten Garten. Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder kann zu einer monatlichen Kaltmiete von ca. 1.300 € vermietet werden.

Damit ergibt sich bei Vollvermietung ein attraktives Mietpotenzial von rund 48.000 € Nettokaltmiete pro Jahr.

Die Wohnungen:

Erdgeschoss:

ca. 90 m² Wohnfläche

neues Badezimmer

große Sonnenterrasse

direkter Zugang zum Garten

gepflegter Zustand

ideal zur Eigennutzung oder Vermietung

1. Obergeschoss

ca. 90 m² Wohnfläche

vollständig kernsaniert

großzügiger Sonnenbalkon mit Blick in den Garten

helle und moderne Räume

2. Obergeschoss zzgl. Dachgeschoss

ebenfalls hochwertig kernsaniert

moderne Ausstattung

ideal vermietet

Ausstattung

Ausstattung

freistehendes Dreifamilienhaus

zwei Wohnungen vollständig kernsaniert

neue Bäder

Terrasse und Garten

Balkon

Garage

drei separate Kellerräume

ruhige Wohnlage

gepflegtes Grundstück

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Fazit

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder als Kombination aus Vermietung und Eigennutzung – dieses gepflegte Dreifamilienhaus überzeugt durch seine ruhige Lage, die bereits modernisierten Wohnungen und das attraktive Mietpotenzial.

Aktuelle Nettokaltmiete: 32.400 € p.a.

Mietpotenzial bei Vollvermietung: ca. 48.000 € p.a.

Eine seltene Gelegenheit, eine modernisierte und vielseitig nutzbare Immobilie in gefragter Wohnlage von Dreieich zu erwerben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Dreieich-Sprendlingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die sehr gute Anbindung an Frankfurt, den Flughafen und die umliegenden Städte zählt Dreieich zu den beliebtesten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Gartengrundstück

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Bad