

# Exposé – Kapitalanlage in Fuldabrück (Rötestraße 41)

**Kaufpreis:** 150.000 €

## Objekt

Zum Verkauf steht eine gepflegte, vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in 34277 Fuldabrück – Bergshausen, Rötestraße 41. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Stellplätze sind vorhanden.

## Rendite & Investment

Aktuelle Kaltmiete: 600 € / Monat (7.200 € p.a.)  
Bruttorendite: ca. 4,8 %

Mietsteigerungspotenzial ab Juli 2027 bis zu 20 % möglich:  
→ ca. 720 € / Monat  
→ Renditepotenzial: ca. 5,7 %

## Kostenübersicht

Hausgeld gesamt: 293 € / Monat  
Davon umlagefähig: ca. 178 €  
Eigentümeranteil: ca. 115 €

## Modernisierungen

Badezimmer vollständig saniert (2025)  
Dachsanierung 2025 durchgeführt  
Sonderumlage (~5.500 €) bereits vollständig bezahlt

## Wohnung & Ausstattung

Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer  
Balkon  
Kellerraum  
Guter Grundriss

## Lage

Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude  
Sehr gute Infrastruktur  
Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Schnelle Anbindung nach Kassel

## **Fazit**

Attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen und Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, die eine sichere und kalkulierbare Immobilie suchen.