

127 m² PRIVATES WOHNEN MIT EIGENEM POOL & GARTEN – 2 GARAGEN + 1.920 € KALTMIETEINNAHMEN

Friedrichsdorf-Dillingen | ca. 242 m² Wohnfläche | ca. 108 m² Nutzfläche | ca. 451 m² Grundstück | Privatverkauf – provisionsfrei

Objekt-ID: 490146

1. OBJEKTDESCHEIBUNG

127 m² PRIVATES WOHNEN MIT EIGENEM POOL & GARTEN – 2 GARAGEN + 1.920 € KALTMIETEINNAHMEN

Privates Wohnen mit eigenem Garten, beheizbarem Außenpool und laufenden Mieteinnahmen – eine besondere Kombination für Eigentüner.

Das Wohnhaus in Friedrichsdorf-Dillingen bietet ca. 242 m² Wohnfläche und ca. 108 m² Nutzfläche auf einem ca. 451 m² großen Grundstück.

Der ausschließlich vom Eigentümer genutzte Wohnbereich im Hochparterre umfasst ca. 127 m² Wohnfläche. Garten, Terrasse, beheizbarer Außenpool, Einfahrt, Zufahrt sowie beide Einzelgaragen stehen ausschließlich dem Eigentümer zur Verfügung. Eine Mitbenutzung durch die Mieter findet nicht statt.

Im Obergeschoss befinden sich drei vermietete Wohnungen mit insgesamt ca. 115 m² Wohnfläche. Zusätzlich ist im Untergeschoss ein ca. 34 m² großer, ausgebauter und vermieteter Nutzbereich vorhanden. Diese Fläche ist ausdrücklich Nutzfläche und keine Wohnfläche.

Die aktuellen Kaltmieteinnahmen betragen insgesamt 1.920 € monatlich bzw. 23.040 € jährlich. Die aktuellen Warmmieten betragen insgesamt 2.350 € monatlich bzw. 28.200 € jährlich.

Das Gebäude wurde 2019/2020 durch Fachbetriebe umfassend modernisiert und saniert. Der Pool einschließlich Pooltechnik und Poolheizung wurde 2020 neu installiert.

Die Immobilie verbindet einen großzügigen, ausschließlich privat genutzten Eigentümerbereich mit drei vermieteten Wohnungen im Obergeschoss und einem zusätzlich vermieteten Nutzbereich im Untergeschoss. Die laufenden Mieteinnahmen können zur Unterstützung der Finanzierung des eigenen Wohnens beitragen.

2. PRIVATER EIGENTÜMERBEREICH

- ca. 127 m² Wohnfläche im Hochparterre
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit geschlossenem Kamin und großflächigen Terrassentüren
- moderne Einbauküche und modernisierte Bäder
- Fußbodenheizung im Eigentümerbereich im Hochparterre
- großformatige Bodenfliesen
- Glasschiebetüren in allen bewohnten Bereichen von Hochparterre, Obergeschoss und Untergeschoss
- 3-fach verglaste, einbruchhemmende Fenster und elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage und Glasfaseranschluss
- Innenwände vom Obergeschoss über das Treppenhaus und Hochparterre bis zum Keller mit feinem Rauputz versehen; die Bäder sind ausgenommen

3. EINGANGSBEREICH & AUSSENBEREICH

- Aluminium-Haustür mit zwei Glasseitenteilen in Anthrazit
- eigener Garten und Terrasse
- beheizbarer Pool mit separater Heizung

- Pool einschließlich Pooltechnik und Poolheizung 2020 neu installiert
- eigene Einfahrt und Zufahrt
- zwei Einzelgaragen und 2 Außenstellplätze
- keine Mitbenutzung des Außenbereichs durch die Mieter

4. VERMIETETE WOHNUNGEN

Bereich	Fläche	Kaltmiete	Warmmiete
OG links	ca. 65 m² Wohnfl.	840 €	990 €
OG Mitte	ca. 26 m² Wohnfl.	340 €	440 €
OG rechts	ca. 24 m² Wohnfl.	300 €	380 €
UG	ca. 34 m² Nutzfl.	440 €	540 €
Gesamt	115 m² Wohnfl. + 34 m² Nutzfl.	1.920 €	2.350 €

Die Mieter können ihren Stromanbieter jeweils selbst wählen und schließen den Stromvertrag eigenständig ab.

Die Verbrauchserfassung von Warmwasser, Kaltwasser und Heizung erfolgt je Wohnung über ista. Die Verbrauchswerte werden über eine internetbasierte Ablesung ermittelt. ista erstellt die jeweiligen Abrechnungen für die einzelnen Wohnungen. Die für die Abrechnung erforderlichen Rechnungen und Belege werden vom Eigentümer zu Jahresbeginn an ista übermittelt.

Die Treppenhausreinigung sowie der Winterdienst sind an externe Fachfirmen vergeben.

5. AUSSTATTUNG DES OBERGESCHOSSES – REFERENZAUFNAHMEN

Die entsprechenden Innenaufnahmen zeigen die Ausstattung und den Ausbau des gesamten Obergeschosses. Räume sind auf einzelnen Aufnahmen bewusst ohne Möblierung dargestellt, damit Ausstattung, Raumaufteilung und baulicher Zustand klar erkennbar sind. Die Aufnahmen dienen als Referenz für die Ausstattung der drei vermieteten Wohnungen im Obergeschoss.

Dazu gehören insbesondere modernisierte Badezimmer, Duschtempel, Glasschiebetüren, Boden- und Wandgestaltung sowie die weiteren Ausstattungsmerkmale. Die Möblierung auf einzelnen Aufnahmen ist nicht als Bestandteil der jeweiligen Mietwohnung zu verstehen.

Privatsphäre der Mieter: Von den Wohnungen OG Mitte und OG rechts werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Die Wohnungen können bei ernsthaftem Kaufinteresse nach vorheriger Abstimmung im Rahmen einer Besichtigung besichtigt werden.

6. HEIZUNG & ENERGIE

- Buderus S315-35 Niedertemperatur-Heizkessel, Baujahr 1997
- Wärmeleistung 29–35 kW
- für Heizöl EL / Gas ausgelegt
- Buderus Ecomatic 4000 Regelung
- Ölbrenner im Dezember 2023 komplett erneuert
- Bedarfsausweis: Endenergiebedarf 85,0 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C
- Energieausweis gültig bis 14.11.2029

Der vorhandene Buderus S315-35 Heizkessel ist als Niedertemperatur-Heizkessel von der 30-jährigen Austauschpflicht nach § 72 GEG ausgenommen. Ein Austausch ist daher nicht allein aufgrund des Baujahres erforderlich.

Hauptgrund für den bewussten Verzicht auf einen vorzeitigen Austausch war der noch vorhandene umfangreiche Heizölvorrat. Ein Austausch der Heizungsanlage wäre unter diesen Umständen aus

wirtschaftlicher Sicht zum damaligen Zeitpunkt nicht sinnvoll gewesen. Der vorhandene Kessel wurde deshalb weiter genutzt.

Die Frage eines möglichen Austauschs wurde wiederholt im Rahmen der Schornsteinfegerprüfungen angesprochen. Nach der dabei erteilten fachlichen Einschätzung bestand kein unmittelbarer Anlass für einen vorzeitigen Austausch.

7. MODERNISIERUNGEN 2019/2020

- ca. 10 cm Außenwanddämmung
- neue 3-fach verglaste, einbruchhemmende Fenster
- elektrische Rollläden
- neue Fußbodenheizung im Eigentümerbereich
- Erneuerung der Elektroinstallation
- neue Wasserleitungen für Zu- und Abwasser
- neue Heizungs-Vor- und Rücklaufleitungen
- neue Heizkörper im OG und UG
- neue Badezimmer und Einbauküchen
- Video-Türsprechanlage und interne Klingelsysteme
- modernisierte Pooltechnik
- getrennte Verbrauchserfassung

8. BAUAKTE / GENEHMIGTE BAUUNTERLAGEN

Die Bauakte mit genehmigten Bauzeichnungen und grünem Genehmigungsstempel ist vorhanden. Die Wände bzw. die Raumaufteilung wurden im Zuge der Modernisierung nicht verändert.

9. LAGE

Das Anwesen befindet sich in Friedrichsdorf-Dillingen im Hochtaunuskreis in ruhiger Wohnlage. Friedrichsdorf verbindet die Vorteile einer gewachsenen Wohnlage mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Bad Homburg v. d. Höhe und Frankfurt am Main sind mit dem Auto gut erreichbar. Die Autobahnen A5 und A661 sowie der öffentliche Nahverkehr bieten eine gute Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

10. KAUFPREIS & ECKDATEN

Kaufpreis: 1.395.000 € VB – Privatverkauf, für den Käufer provisionsfrei

- Grundstück: ca. 451 m²
- Wohnfläche: ca. 242 m²
- privater Eigentümerbereich: ca. 127 m² Wohnfläche im Hochparterre
- vermietete Wohnfläche OG: ca. 115 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 108 m²
- davon vermietete Nutzfläche UG: ca. 34 m²
- Baujahr: 1968
- umfassende Modernisierung/Sanierung: 2019/2020
- Pool und Pooltechnik: 2020 neu installiert
- 2 Einzelgaragen und 2 Außenstellplätze

11. WICHTIGER HINWEIS ZUR NUTZFLÄCHE IM UNTERGESCHOSS

Die ca. 34 m² große ausgebaut und vermietete Einheit im Untergeschoss wird ausdrücklich als **Nutzfläche** und **nicht als Wohnfläche** ausgewiesen.

12. BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Bitte senden Sie bei Interesse zunächst eine schriftliche Anfrage mit vollständigem Namen und Telefonnummer. Ich melde mich anschließend zur Terminabstimmung.

13. SONSTIGES

Die laufenden Mieteinnahmen können zur Unterstützung der Finanzierung des eigenen Wohnens beitragen. Der gesamte Außen- und Zufahrtbereich mit Garten, Terrasse, Pool und beiden Einzelgaragen steht ausschließlich dem Eigentümer zur Verfügung. Eine Mitbenutzung durch die Mieter findet nicht statt.

Makleranfragen nicht erwünscht.