



63263 Neu-Isenburg

++ Vermietete 2-Zimmer-Wohnung – unkomplizierte Kapitalanlage mit Bestand ++



Kaufen 
ab 692,59€ mtl.*
* 80% Beteiligung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zins

195.000 €

Kaufpreis

54,78 m²

Wohnfläche

591 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Kevin Ringeisz

Tel.: 0049699200250

anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,78 m ²
Grundstücksfläche	591 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive
Mieteinnahmen ist	11.640 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.02.2036
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	249.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Ausstattung

Allgemein

Räume veränderbar ✓

Kabel / Sat-TV ✓

Bodenbelag

Kunststoff ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bad

Fenster ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung
- ca. 55 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss (Dachgeschoss mit nur einer kleinen Schräge)
- nur 2 Einheiten im Haus (Ladenlokal im EG)
- zentrale-Lage im grünen Neu-Isenburg
- massiv gebautes Wohnhaus aus ca. 1900 (Saniert 1990)
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Küche inkl. Einbauten
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC (neu 2022)
- Laminatböden für ein warmes Ambiente in den Wohnräumen und der Diele (neu 2022)
- pflegeleichte Fliesen im Badezimmer und PVC-Boden in der Küche
- Doppelverglaste Aluminiumfenster aus 1996
- weiße Innentüren (2022 renoviert)
- Decken und Wände neu 2022 (Rauputz, Malervlies und Tapeten)
- Deckenspots in allen Räumen außer Kinderzimmer (neu 2022)
- Gas-Zentralheizung aus 1983 (Pumpe, Rohre, Gasbrücke neu 2023)
- Heizkörper neu 2022 (außer im Kinderzimmer)
- vermietet für € 970,00 Warm-Miete
- kein Kellerraum
- Bushaltestelle "Goethestraße" (Linie OF-51 & OF52) fußläufig in 1 Min. erreichbar
- optimale Anbindung mit dem Auto - wenige Minuten zur A3 und A661
- nur 15 Min. Fahrminuten zum Flughafen
- kleine, familienfreundliche Eigentümergemeinschaft
- Mit innovativem 3D-Rundgang von zu Hause besichtigen



Beschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines massiv erbauten Wohnhauses aus ca. 1900, das im Jahr 1990 saniert wurde. Das Gebäude umfasst lediglich zwei Einheiten – im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal – und bietet damit eine überschaubare Eigentümerstruktur.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit funktionaler, einfacher Ausstattung. Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Einheit. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine separate Küche inklusive Einbauten. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

In den Wohnräumen und der Diele wurde Laminat verlegt, Küche und Bad sind mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Die Einheit ist vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Warmmiete von 970,00 €. Damit bietet sich Kapitalanlegern eine sofortige Einnahmesituation mit planbarer Rendite. Durch die kompakte Größe, die praktische Aufteilung sowie die überschaubare Eigentümergemeinschaft stellt die Wohnung ein gut handelbares Investment im Bestand dar.

Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und sehr gut angebundenen Lage in Neu-Isenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und weiteren wichtigen Einrichtungen aus.

Neu-Isenburg liegt im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Die Autobahnen A3 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler und Geschäftsreisende. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Das Viertel ist lebendig und bietet eine Vielzahl von...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2036.



Endenergiebedarf beträgt 249.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.















Proportionen, nicht maßstäblich



