

63263 Neu-Isenburg

++ Renditestark und vielseitig – Wohnen & Gewerbe perfekt kombiniert ++



Kaufpreis
320.000 €

Wohnfläche
54,78 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Lang Immobilien GmbH

Nadine Makhfery
069-9200250
anfragen@langimmobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	43,14 m ²
Wohnfläche	54,78 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Grundstücksfläche	591 m ²
vermietbare Fläche	97.92

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive 19 % MwSt.
Mieteinnahmen ist	18.840 €
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Kunststoff
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Räume veränderbar	ja

Objekt-Titel

++ Renditestark und vielseitig – Wohnen & Gewerbe perfekt kombiniert ++

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
VFTHBXGC
.....

Objekt-Nr.:
24131630
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Wohneinheit:

- 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)
- 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)
- Heizkörper neu 2022 (außer im Kinderzimmer)
- vermietet für € 970,00 Warm-Miete
- kein Kellerraum

Ladenlokal:

- großzügige und gut aufgeteilte Fläche
- ca. 42 m² Ladenfläche
- ideale Ecklage mit viel Laufkundschaft und hoher Sichtbarkeit
- große Schaufenster zu zwei Seiten
- einladende Atmosphäre dank hoher Decken
- Haupteingang für Kunden, zweiter Zugang von hinten
- Tageslicht-Toilette für Kunden und Mitarbeiter
- pflegeleichte und robuster PVC-Boden (neu 2022)
- Doppelverglaste Aluminiumfenster aus 1996
- elektrische Außenrollos an der gesamten Fensterfront
- Decken und Wände neu 2022 (Malervlies)
- Deckenspots (neu 2022)
- vermietet für € 600,00 Warm-Miete
- kein Kellerraum

Allgemeine:

- zentrale-Lage im grünen Neu-Isenburg
- massiv gebautes Wohnhaus aus ca. 1900 (Saniert 1990)
- nur 2 Einheiten im Haus (EG Laden + OG Wohnung)
- Gas-Zentralheizung aus 1983 (Pumpe, Rohre, Gasbrücke neu 2023)
- 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

Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie vereint eine solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem ebenfalls vermieteten Ladenlokal im Erdgeschoss und bietet damit eine interessante Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Das massiv errichtete Wohn- und Geschäftshaus aus ca. 1900 wurde im Jahr 1990 umfassend saniert und umfasst lediglich zwei Einheiten. Diese überschaubare Eigentümerstruktur sorgt für klare Verhältnisse und eine angenehme Verwaltungssituation.

Die vermietete Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ca. 55 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit funktionaler, einfacher Ausstattung. Mittelpunkt der Einheit ist das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine separate Küche inklusive Einbauten sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC. In den Wohnräumen und der Diele wurde Laminat verlegt, Küche und Bad sind mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Warmmiete von 970,00 €.

Das charmante Ladenlokal im Erdgeschoss bietet ...

...Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Immobilie 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/>

sonstige Angaben

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.

Impressionen





