61118 Bad Vilbel/Massenheim

ETW mit Terrasse und Einliegerwohnung in sehr guter, ruhiger Lage / Kauf mit Rückvermietung

695.000 €
Kaufpreis

144,8 m²
Wohnfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,8 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Hausgeld	300 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.07.2023
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	161.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Elektrische Rollläden

** Isolierverglasung

** Große Terrasse

** Zu Wohnzwecken ausgebautes Kellergeschoss

** Neuer Fassadenanstrich 2022

** Exzellente Infrastruktur

** Sehr gute, zentrale Wohnlage

Beschreibung

Die gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf einem ca. 691 m² großen Grundstück in ruhiger, sehr guter Wohnlage.

Die Erdgeschoss-Wohnung besticht mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144,8 m², die eine großflächige Terrasse inkludiert. Zur Wohnung gehören wohnlich ausgebaute Räume im Kellergeschoss, inklusive einem kleinen Duschbad, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 29 m².

Neben einem Stellplatz in der geräumigen Doppelgarage überzeugt die Immobilie auch durch ein weiteres Kellerabteil, einen praktischen Abstellraum sowie einen Anteil am großen Garten.

Das im Jahr 1973 errichtete Zweifamilienhaus verfügt insgesamt über 3 Vollgeschosse. Die Fassade wurde im Jahr 2022 komplett erneuert, während der Innenausbau kontinuierlich instandgehalten wurde. Besonders herausragend ist die erstklassige und ruhige Wohnlage dieser Immobilie, die eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein, damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 695.000,00,- €.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.890,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine reine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt mit Rückmietung der Alteigentümer, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage
Bad Vilbel ist mit etwa 35.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im hessischen Wetteraukreis und grenzt an den nördlichen Stadtrand von Frankfurt am Main. Sie liegt an den Bundesstraßen 3 und 521.

Durch die Nähe zur Main-Weser-Bahn und der Niddertalbahn, ist Bad Vilbel mit einem Bahnhof und drei Haltepunkten in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Die S-Bahn-Linie 6 fährt die Stationen Bad Vilbel, Bad Vilbel Süd und Dortelweil an. Regionalbahnen halten in Bad Vilbel, die Züge der Niddertalbahn (RMV-Linie 34) zusätzlich auch in Bad Vilbel-Gronau.
Durch die S6 ist Bad Vilbel tagsüber im 15-Minuten-Takt mit der Frankfurter Innenstadt verbunden, die Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt ca. 20 min. Hierzu kommt die stündliche RB-Verbindung durch die Niddertalbahn nach Frankfurt sowie die zweistündliche RB-Verbindung durch den Mittelhessen-Express. Die Fahrzeit mit der RB beträgt von Bad Vilbel bis Frankfurt (Main) West ca. 10 min, Frankfurt Hauptbahnhof ca. 17 min.

Über zwanzig Mineral- und Heilquellen existierten im Stadtgebiet.

Mikrolage
Das Anwesen liegt in einer gepflegten Wohngegend, umgeben von Grünflächen und Bäumen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Die Lage bietet auch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit einer

Bushaltestelle oder einem Bahnhof in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus sind auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe vorhanden.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

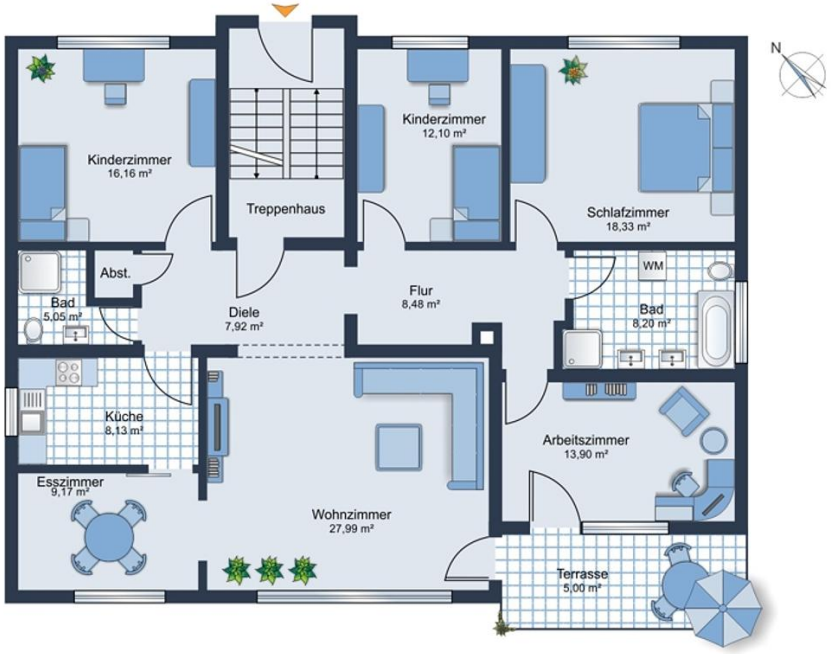
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

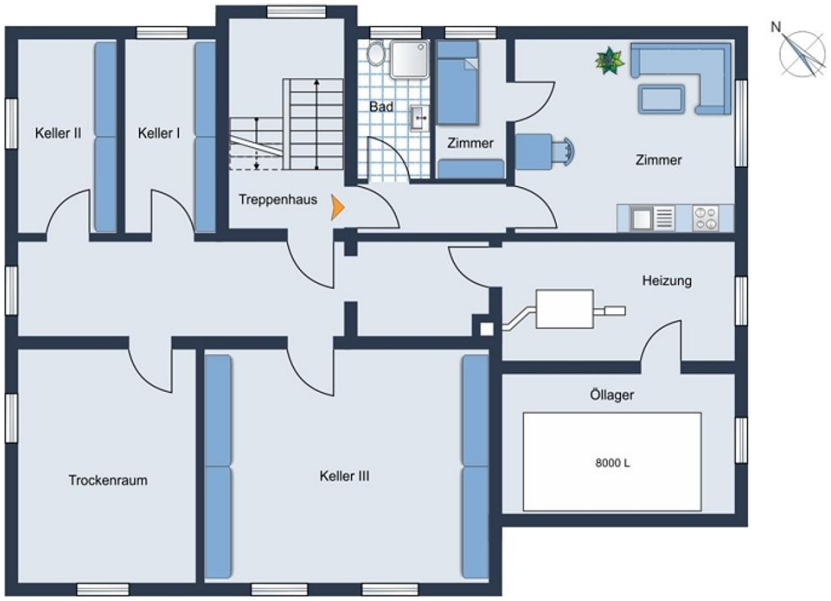
DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung
SECRET SALE
Bei dieser Immobilie erhalten Sie
Innen- und Außenaufnahmen
gerne auf Anfrage!

giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung
Kauf mit Rückvermietung
✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher
Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich


N
Kinderzimmer
16,16 m²
Treppenhaus
Kinderzimmer
12,10 m²
Schlafzimmer
18,33 m²
Abst.
Bad
5,05 m²
Diele
7,92 m²
Flur
8,48 m²
WM
Bad
8,20 m²
Küche
8,13 m²
Arbeitszimmer
13,90 m²
Esszimmer
9,17 m²
Wohnzimmer
27,99 m²
Terrasse
5,00 m²


N
Keller II
Keller I
Treppenhaus
Bad
Zimmer
Zimmer
Heizung
Öllager
8000 L
Trockenraum
Keller III