63110 Rodgau / Dudenhofen

2-Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon



Kaufpreis
274.400 €

Wohnfläche
56,6 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

Marc Völker
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,6 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	274.400 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	2,38% inkl. MwSt.
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	22500.0

Zustand

Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Objekt-Titel

2-Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon

Lage-Beschreibung

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Region Rhein-Main und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung zu Frankfurt am Main beträgt ca. 20 km. Rodgau besteht aus den Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen, zwischen denen die Rodau mit ihren anliegenden, teils als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Niederungen fließt. In den 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben knapp 45.000 Menschen.

Im kulturellen Bereich wird ein abwechslungsreiches Programm für Interessierte aller Altersstufen angeboten. Turn- und Sportstätten sind in allen Ortsteilen zu finden, nicht zu vergessen das Strandbad in Nieder-Roden. Mit der S-Bahn erreichen Sie morgens und abends im Viertelstundentakt, tagsüber im Halbstundentakt, die Mainmetropole Frankfurt und die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Mit dem Auto können Sie in kurzer Zeit die Städte Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau erreichen.

Online-ID:
ZPTGEHVZ

Objekt-Nr.:
11776_108

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattungs-Beschreibung

•2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten
•Wohnungsgrößen: 1-, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen (56 m² - 123 m²)
•Energieeffizienzklasse A+
•Nachhaltige Erdwärmepumpe
•Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
•Glasfaser-Inhouse-Verkabelung
•Barrierefreie Zugänge
•Bodentiefe Duschen
•Aufzug von Untergeschoss bis Dachgeschoss
•Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 22.500,- €)
•Besucherparkplätze im Außenbereich
•Fahrradstellplätze
•Erdgeschosswohnungen mit Gartenfläche
•Dachgeschosswohnungen mit großen Dachterrassen
•Hochwertige Ausstattung mit modernen Designelementen

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Rodgau-Dudenhofen entsteht ein modernes Neubauprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern, die jeweils 11 stilvolle Wohneinheiten bieten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 56 m² und 123 m² und umfassen 1-, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.

Besonderen Wert wird auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt. Eine hochmoderne Erdwärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung, unterstützt durch eine dezentrale Lüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung. Der Endenergiebedarf des Gebäudes entspricht der Klasse A+, was niedrige Energiekosten und hohen Wohnkomfort garantiert.

Das Projekt umfasst eine gemeinsame Tiefgarage mit Stellplätzen für Bewohner sowie zusätzliche Außenstellplätze für Besucher. Fahrradstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Hinsichtlich der Ausstattung wurde an alles gedacht: Hochwertige Materialien und moderne Designelemente sorgen für ein exklusives Wohnambiente. Barrierefreie Zugänge, bodentiefe Duschen und ein Aufzug, der vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, garantieren uneingeschränkte Mobilität. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über private Gartenflächen, während die Dachgeschosswohnungen große Dachterrassen bieten. Eine moderne Glasfaser-Inhouse-Verkabelung gewährleistet Highspeed-Internet für zeitgemäße digitale Ansprüche.

Dieses Neubauprojekt verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet den idealen Wohnraum für Singles, Paare und Familien.

sonstige Angaben

Attraktive Kapitalanlage – Modellrechnung
Die Neubauwohnung bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus moderner Immobilie, attraktiven Mieteinnahmen und langfristigem Investitionspotenzial.

Kaufpreis Wohnung: 274.400,00 €
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: 22.500,00 €
Gesamtkaufpreis: 296.900,00 €

Erwerbsnebenkosten
Grunderwerbsteuer (6,00 %): 17.814,00 €
Maklercourtage (2,38 % inkl. MwSt.): 7.066,22 €
Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,50 %): 4.453,50 €

Erwerbsnebenkosten gesamt: 29.333,72 €
Gesamtinvestition inkl. Erwerbsnebenkosten: 326.233,72 €

Mögliche Mieteinnahmen
Wohnfläche: ca. 56,60 m²
Angenommene Kaltmiete: 16,50 €/m²

Monatliche Kaltmiete Wohnung: 933,90 €
Miete Tiefgaragenstellplatz: 75,00 €

Gesamte monatliche Kaltmiete: 1.008,90 €
Jährliche Kaltmiete: 12.106,80 €

Renditebetrachtung
Bruttomietrendite auf den Kaufpreis:
12.106,80 € / 296.900,00 € = ca. 4,08 % p. a.

Bruttomietrendite auf die Gesamtinvestition inkl. Erwerbsnebenkosten:
12.106,80 € / 326.233,72 € = ca. 3,71 % p. a.

Neben den laufenden Mieteinnahmen profitieren Investoren von den Vorteilen einer modernen Neubauimmobilie und dem damit verbundenen langfristigen Vermögensaufbau.

Bei der dargestellten Berechnung handelt es sich um eine unverbindliche Modellrechnung. Die tatsächliche Miethöhe, Erwerbsnebenkosten und individuelle steuerliche Situation können abweichen. Nicht berücksichtigt sind insbesondere nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Finanzierungskosten, mögliche Leerstandszeiten sowie steuerliche Effekte.

Impressionen









