63741 Aschaffenburg / Damm

Attraktive Kapitalanlage mit ca. 5,45 % Bruttorendite in gefragter Lage

Kaufpreis
545.000 €

Wohnfläche
260,22 m²

Zimmer
10

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

Janina Geis
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	97,73 m²
Wohnfläche	260,22 m²
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.288 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	29.688 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-03-16
Endenergiebedarf	194.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT

Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Kabel / Sat-TV	ja

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Aschaffenburger Stadtteil Damm und überzeugt durch ihre attraktive und zugleich ruhige Lage. Damm zählt zu den gewachsenen Wohngebieten von Aschaffenburg und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnatmosphäre.

Die Innenstadt von Aschaffenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B26 sowie die Autobahn A3 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main und Würzburg. Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Online-ID:
UETTFMQC

Objekt-Nr.:
12368

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Im direkten Umfeld der Immobilie befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Der Stadtteil Damm zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur, eine gute Nachbarschaft sowie seine verkehrsgünstige Lage aus und stellt somit einen idealen Wohnort für Singles, Paare und Familien dar.

Ausstattungs-Beschreibung

* Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
* Aufgeteilt nach Wohnungseigentum (WEG)
* Miteigentumsanteil: 257/1.288 verbunden mit Sondereigentum
* Gesamtwohnfläche: ca. 260,22 m²
* Nutzfläche: ca. 79,73 m²
* Grundstücksgröße gesamt: 1.288 m²

Wohnungsaufteilung:

* Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 91,36 m², vermietet für 680,- € kalt
* Obergeschoss links: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 45,59 m², vermietet für 475,- € kalt
* Obergeschoss rechts: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 45,47 m², vermietet für 484,- € kalt
* Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 77,80 m², vermietet für 835,- € kalt

Ertrag:

* Jahresnettokaltmiete: 29.688,- €

Außenbereich:

* 3 Außenstellplätze vorhanden

Modernisierungen & Zustand:

* Laufende Instandhaltungen in den vergangenen Jahren
* 2014: Renovierung von 3 Wohneinheiten (EG und OG)
* Teilweise Erneuerung der Elektroinstallation
* Das Baujahr der einzelnen Etagenheizungen variiert.
* Gepflegter Gesamtzustand der Immobilie

Sonstiges:

* Attraktive Kapitalanlage mit stabiler Vermietung
* Gute Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungsgrößen

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?
Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Objekt-Titel

Attraktive Kapitalanlage mit ca. 5,45 % Bruttorendite in gefragter Lage

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus im beliebten Aschaffenburger Stadtteil Damm stellt eine attraktive Kapitalanlage mit solider Mietstruktur und kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen dar. Die Immobilie umfasst insgesamt vier Wohneinheiten und befindet sich auf einem großzügigen Gesamtgrundstück von 1.288 m². Das angebotene Objekt ist nach Wohnungseigentum aufgeteilt, wobei ein Miteigentumsanteil von 257/1288 verbunden mit Sondereigentum besteht.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 260,22 m² und verteilt sich auf vier gut geschnittene Wohnungen. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 79,73 m² Nutzfläche sowie drei Außenstellplätze, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Aufteilung der Einheiten gestaltet sich wie folgt:

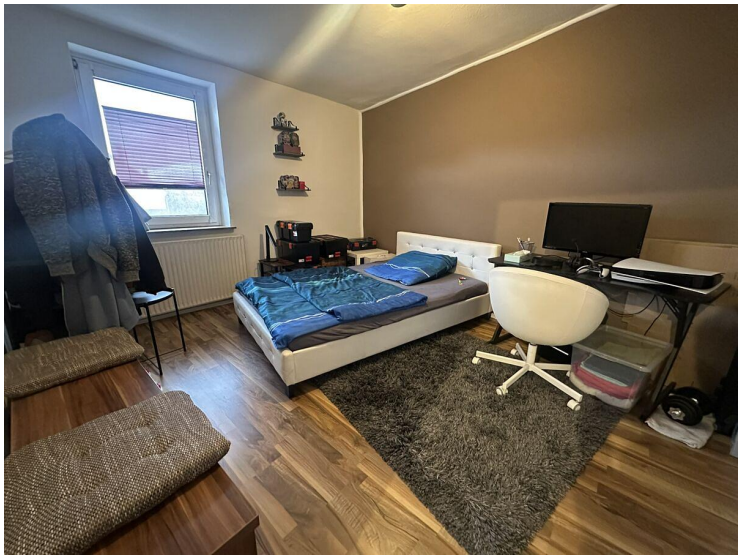
* Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,36 m² Wohnfläche, derzeit vermietet für 680,- € Kaltmiete monatlich
* Obergeschoss links: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,59 m², vermietet für 475,- € Kaltmiete monatlich
* Obergeschoss rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,47 m², vermietet für 484,- € Kaltmiete monatlich
* Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77,80 m², vermietet für 835,- € Kaltmiete monatlich

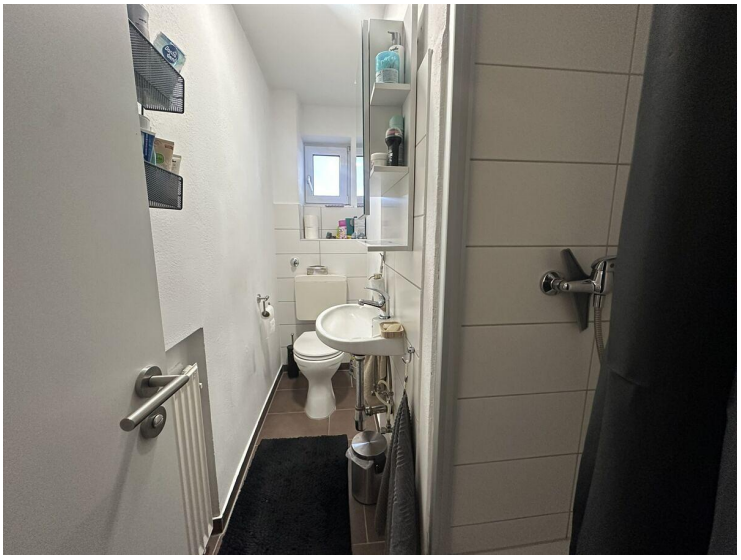
Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf insgesamt 29.688,- € und bietet somit eine solide Ertragsbasis.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Im Jahr 2014 wurden drei der vier Wohnungen (mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung) umfassend renoviert. In diesem Zuge erfolgten teilweise auch Erneuerungen der Elektroinstallation.

Bei einem Kaufpreis von 545.000,- € und einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 29.688,- € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 5,45 %. Die Immobilie bietet somit eine solide und nachhaltige Ertragsbasis. Unter Berücksichtigung der Lage in Aschaffenburg-Damm, des gepflegten Zustands sowie der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen stellt das Objekt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Cashflow und weiterem Entwicklungspotenzial dar.

Impressionen





Eid
MUBARAK