

63110 Rodgau

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus 6 Wohnungen & 4 Gewerbeeinheiten



Kaufpreis
1.050.000 €

Wohnfläche
407 m²

Zimmer
15

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	195 m ²
Wohnfläche	407 m ²
separate WCs	6
Zimmer	15
Gesamtfläche	1.013 m ²
Balkone / Terrassen	4
Badezimmer	6
Grundstücksfläche	674 m ²
vermietbare Fläche	1013.0
Wohneinheiten	6
Gewerbeeinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	62.784 €
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1967
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-06-13
Endenergiebedarf	275.10
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
6 Wohnungen & 4 Gewerbeeinheiten

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
PTPDTKQE
.....

Objekt-Nr.:
11574
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

6 Wohnungen

1 Einkaufsladen

1 Restaurante

1 Massagepraxis

1 Laden / derzeit Hausmeisterbereich

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein gepflegtes und gut organisiertes Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1967, auf einem 674 m² großen Grundstück in einer attraktiven Lage. Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg sehr gut instand gehalten. Insbesondere sind die Dacherneuerung sowie die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2012 hervorzuheben.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten und ist wie folgt aufgeteilt:

Gewerbeeinheiten:

Ladenlokal: ca. 90 m²

Massagepraxis: ca. 75 m²

Restaurant: ca. 84 m²

Hausmeisterladen: ca. 39 m²

Wohnungen:

Obergeschoss, WE1: ca. 59 m²

Obergeschoss, WE2: ca. 88 m²

Obergeschoss, WE3: ca. 59 m²

Obergeschoss, WE4: ca. 88 m²

Dachgeschoss, WE5: ca. 44 m²

Dachgeschoss, WE6: ca. 69 m²

Die Gesamtfläche der Gewerbeeinheiten beträgt ca. 411 m², während die Wohnfläche ca. 407 m² umfasst. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 195 m² zur Verfügung.

Die derzeitige jährliche Kaltmiete beläuft sich auf 62.784,00 €, was dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station ist nur etwa 800 m entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und in die umliegenden Städte. Auch weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnanschlüsse sind bequem erreichbar.

Ein Objekt mit viel Potenzial, das sowohl durch seine solide Bauweise als auch durch seine gute Lage und langjährige Pflege überzeugt. Ideal für Kapitalanleger, die eine nachhaltige Rendite suchen.

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!

Impressionen



