63110 Rodgau

Renditestarkes 6-Familienhaus in attraktiver Wohnlage



Kaufpreis
669.000 €

Wohnfläche
331 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

Adrian Schilling
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	331 m²
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	742 m²
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	669.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	27.420 €
Mieteinnahmen soll	41.628 €

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-03-13
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	148.50

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Renditestarkes 6-Familienhaus in attraktiver Wohnlage

Lage-Beschreibung

Rodgau-Hainhausen ist ein attraktiver und gefragter Wohnstandort im südhessischen Landkreis Offenbach und überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main.

Online-ID: UXMFLYZX

Objekt-Nr.: 12677

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der Stadtteil bietet eine angenehme Wohnqualität mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von Betreuungs- und Bildungsangeboten sowie den zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein.

Auch verkehrstechnisch ist Hainhausen gut aufgestellt: Über die S-Bahn-Linie S1 bestehen Verbindungen in Richtung Offenbach, Frankfurt am Main und Wiesbaden sowie in Richtung Rödermark-Ober-Roden. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Gemeinden. Mit dem Pkw sind über die Bundesstraße B45 und die Autobahn A3 weitere wichtige Wirtschafts- und Ballungszentren der Rhein-Main-Region gut erreichbar.

Insgesamt verbindet Rodgau-Hainhausen die Vorzüge eines gewachsenen Wohnstandorts mit einer guten regionalen Vernetzung und bietet damit attraktive Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattungs-Beschreibung

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1971
- 6 Wohneinheiten
- 2 Garagen
- Grundstücksfläche ca. 742 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 331,65 m²
- Weitläufiger Garten
- Eigener Kellerraum pro Wohneinheit
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Großzügige Nutzflächen im Kellergeschoss mit Bad und Küche
- Gas-Zentralheizung, erneuert im Jahr 2024

Netto-Kaltmieten pro Monat:
- EG links: 1 Zimmer, ca. 39,30 m² Wfl., 330 €
- EG rechts: 4 Zimmer, ca. 92,89 m² Wfl., Terrasse und Garten, unvermietet, Sollmiete ca. 1.114 €
- OG links: 1 Zimmer, ca. 39,30 m² Wfl., 390 €
- OG rechts: 2 Zimmer, ca. 66,64 m² Wfl., Balkon, 660 €
- DG links: 1 Zimmer, ca. 38,08 m² Wfl., 360 €
- DG rechts: 2 Zimmer, ca. 55,44 m² Wfl., Balkon, 500 €
- Garage links: unvermietet, Sollmiete ca. 70 €
- Garage rechts: 45 €

Ist-Jahresnettokaltmiete: 27.420 €

Soll-Jahresnettokaltmiete bei Vollvermietung: 41.628 €

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Rodgau-Hainhausen steht dieses attraktive 6-Familienhaus ab sofort als renditestarkes Investment zum Verkauf.

Das im Jahr 1971 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten, zwei Garagen, großzügige Nutzflächen im Kellergeschoss sowie einen weitläufigen Garten.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg gepflegt und instand gehalten. Im Jahr 2024 wurde die Heizungsanlage modernisiert. Auch die Wohnungen wurden im Laufe der Zeit renoviert und teilweise saniert, sodass sich das Objekt insgesamt in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Derzeit sind fünf der sechs Wohneinheiten sowie eine der beiden Garagen vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse erzielen jährliche Netto-Kaltmieten in Höhe von 27.420 €.

Die derzeit unvermietete, größte Wohneinheit sowie die zweite Garage stehen zur Selbstnutzung oder Neuvermietung bereit und bieten damit attraktives Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen. Die Wohnung befindet sich im EG rechts und verfügt über vier Zimmer bei einer Wohnfläche von ca. 92,89 m². Zudem bietet sie eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum weitläufigen Garten. Diese Kombination macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Bei einer Neuvermietung dieser Wohnung zu einer realistischen monatlichen Nettokaltmiete von 12,00 €/m² sowie einer Garagenmiete von 70 € monatlich lässt sich für die gesamte Liegenschaft eine jährliche Netto-Kaltmiete von rund 41.628 € erzielen.

Darüber hinaus bieten auch die bestehenden Mietverhältnisse Potenzial für Mieterhöhungen und damit weitere Möglichkeiten zur Renditeoptimierung.

Die großzügigen Nutzflächen im Kellergeschoss umfassen neben separaten Kellerräumen für die einzelnen Wohneinheiten, dem Heizungsraum und einer Waschküche weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Diese werden durch ein zusätzliches Badezimmer sowie eine Küche ergänzt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem äußerst interessanten Investment

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für einen 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



























