**63456 Hanau**

# Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Hanau-Steinheim



Kaufpreis
**490.000 €**

Wohnfläche
**184 m²**

Zimmer
**8**


**Ihr Ansprechpartner**

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

Christoph Helmke
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 215 m² |
| Wohnfläche | 184 m² |
| Zimmer | 8 |
| Grundstücksfläche | 366 m² |
| Wohneinheiten | 3 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 490.000 € |
| Mwst.-Satz | 19.00 |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Mieteinnahmen ist | 21.300 € |
| Mieteinnahmen soll | 30.000 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1908 |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bauweise | Massivbauweise |
| Befeuerung | Luft-Wärmepumpe |
| unterkellert | JA |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1908 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 2036-07-22 |
| Endenergiebedarf | 101.10 |
| Primär-Energieträger | ELECTRICITY |

## Objekt-Titel

Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Hanau-Steinheim

## Lage-Beschreibung

Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebietes an der Mündung des Flusses Kinzig in den Main. Die Stadt trägt offiziell den Titel „Brüder-Grimm-Stadt“, da die Brüder Jacob, Wilhelm und Ludwig Emil Grimm hier geboren wurden.

Online-ID: AFXTNPYX

Objekt-Nr.: 12748


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die RMV-Linien S8 und S9 verbinden Sie mit Frankfurt, Offenbach und dem Frankfurter Flughafen. Hanau ist an das ICE-Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Weitere Alternativen des öffentlichen Nahverkehrs schaffen schnelle Verbindung in die Stadtteile und das Umland. An allen acht Hanauer Bahnhöfen können Sie Park & Ride Möglichkeiten nutzen.

Für den „täglichen Bedarf“ finden Sie im Innenstadtbereich und in einzelnen Stadtteilen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Produkten des regionalen Anbaus.

Das schulische Angebot bietet Grundschulen, Gesamtschulen, Gymnasien, berufliche Schulen und Privatschulen. Vielfältige Kinderbetreuungsangebote können genutzt werden.

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen der „Natur vor der Haustür“ und vielfältigen Sport-, Kunst- und Kulturvereinen.

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1908 errichtete Mehrfamilienhaus in Hanau-Steinheim bietet Ihnen eine interessante Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das Vorderhaus verfügt über ca. 184 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind. Damit profitieren Sie vom ersten Tag an von laufenden Einnahmen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete des Vorderhauses beträgt ca. 21.300 €.

Die drei Wohnungen verfügen über funktionale und gut vermietbare Grundrisse mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Das Gebäude wurde über die Jahre bereits in wichtigen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2010 wurde eine Luftwärmepumpe eingebaut, zudem wurden die Fenster erneuert. Das Dachgeschoss wurde teilweise gedämmt und zusätzlich klimatisiert.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist das vorhandene Hinterhaus. Hier stehen Ihnen weitere ca. 60,2 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung. Die Räumlichkeiten umfassen unter anderem einen großzügigen Wohn-/Küchenbereich, ein weiteres Zimmer sowie ein Bad. Für eine Nutzung als reguläre Wohnung und anschließende Vermietung ist jedoch zunächst die entsprechende baurechtliche Umwandlung bzw. Genehmigung erforderlich. Nach erfolgreicher Nutzungsänderung könnte sich hier zusätzliches Miet- und Ertragspotenzial ergeben.

Die Immobilie verbindet somit den Charme eines Hauses aus der Jahrhundertwende mit bereits erfolgten technischen Modernisierungen und einer spannenden Perspektive für die zukünftige Nutzung. Wenn Sie eine Kapitalanlage mit drei bestehenden Mietverhältnissen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Hanau-Steinheim suchen, bietet Ihnen dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Gelegenheit.

## 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







