

Groß-Gerau

Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

Codice oggetto: 25177018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m²

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177018
Superficie netta	ca. 144 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.06.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	239.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Una prima impressione

Kapitalanlage: Gewerbeinheit mit 5,1% Rendite

Diese Immobilie bietet mit ihrer umfassenden Ausstattung eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer beliebten Wohngegend. Es handelt sich um ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1967 erbaut und 2016/17 umfangreich saniert wurde.

Die Gesamtfläche von ca. 294 m² teilt sich in 2 Wohneinheiten, einer Ladenfläche, Kellerräume und einer Garage inc. Keller auf. Die Grundstücksfläche umfasst mit Haus und Garage ca. 420 m².

Die Jahreskaltmiete beträgt ca. 35.676 € und erzielt somit eine Rendite von ca. 5,1%. Das Objekt ist somit bestens für private als auch für gewerbliche Nutzung geeignet.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Erneuerung der Elektrik, Heizkörper, Türen sowie Bodenbeläge, welche durch modernes Laminat ersetzt wurden. Auch die Fassade wurde neu gestaltet, und die Regenrinnen und Fallrohre sind ebenfalls erneuert worden. Der Balkon erfuhr eine umfangreiche Sanierung.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Der Kellerbereich des Hauses wurde ebenfalls saniert, was zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Eine separate, unterkellerte Doppelgarage (eigenes Flurstück) mit erneuerter Elektrik, Dach, Regenrinnen und Fallrohren rundet das Angebot ab.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt, da der Immobilie insgesamt acht Außenstellplätze zur Verfügung stehen. Diese sind ideal für die Bedürfnisse der Mieter und Besucher des Hauses geeignet.

Diese Immobilie ist besonders interessant für Investoren, die von einer voll vermieteten und gut ausgestatteten Anlage profitieren möchten. Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche sowie einer separaten Garage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die vielseitigen Möglichkeiten zu entdecken, die dieses Mehrfamilienhaus bietet.

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Dettagli dei servizi

Sanierungsmaßnahmen 2016/2017:

- * Fassade neu angelegt
- * Regenrinne und Fallrohre erneuert
- * Balkon saniert
- * Wohnungen und Gewerbeinheit kernsaniert
- * Elektrik
- * Heizkörper
- * Türen
- * Bodenbeläge (Laminat) erneuert
- * Dachgeschoss: Badezimmer
- * Keller saniert
- * Garage: Elektrik, Dach, Regenrinnen, Fallrohre erneuert, vollständig unterkellert
- * Netto-Jahres-Kaltmieten: ca. 35.676 €

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Tutto sulla posizione

Groß-Gerau liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet in Hessen und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises Groß-Gerau. Mit rund 24.500 Einwohnern und der Position als Kreisstadt erfüllt sie wichtige Funktionen als zentraler Verwaltungs- und Versorgungsort. In der Kreisstadt ansässig sind das Behördenzentrum, das Kreiskrankenhaus sowie viele Kindergärten und allgemeinbildende Schulen. Zahlreiche Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittelständische Kaufleute bieten den Bewohnern Dienstleistungen und Produkte des täglichen Bedarfs an und machen das Leben in Groß-Gerau attraktiv und komfortabel.

Groß-Gerau liegt in unmittelbarer Nähe der Großstädte der Wirtschaftsregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden sind mit dem Auto in weniger als 30 Minuten zu erreichen.

Der internationale Flughafen Frankfurt/Main liegt knapp 20 km entfernt und kann bequem in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Groß-Gerau hat einen direkten Anschluss an die Autobahn A67 und somit an das bundesweite Autobahnnetz mit den wichtigsten Autobahnen A3 und A5 ist vorhanden. Weitere Verbindungen bestehen über die Bundesstraßen B 42 (Darmstadt/Rüsselsheim) und B 44 (Mannheim/Frankfurt).

Drei Bahn-Haltepunkte - davon ein S-Bahn-Anschluss - innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes mit den regionalen Zielen Frankfurt/Mannheim und Darmstadt/Mainz-Wiesbaden, die beiden Binnenhäfen in Gernsheim und Gustavsburg sowie ein flächendeckendes Busnetz komplettieren die hervorragende Infrastruktur.

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 239.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com