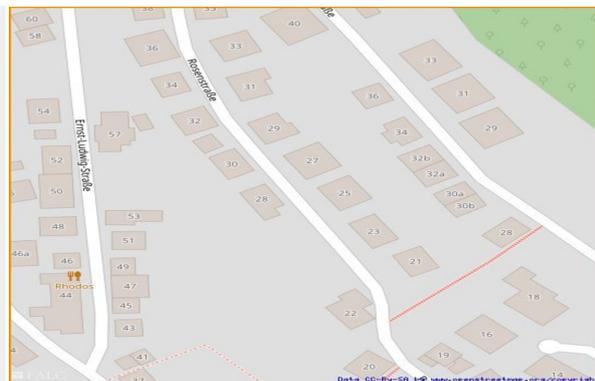




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FB-40685

Ihre neue Kapitalanlage - Alles vollvermietet und gepflegt !!

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	210,0 m²
Nutzfläche	30,0 m²
Grundstücksfläche	638,0 m²
Gesamtfläche	235,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1999
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.06.2032
Energiebedarf	77.3
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

*- Lage: Breuberg ist eine Stadt im südhessischen Odenwaldkreis im nördlichen Odenwald. Am 16. August 1971 schlossen sich die Gemeinden Hainstadt, Neustadt, Rai-Breitenbach, Sandbach (Sitz der Stadtverwaltung) und Wald-Amorbach im Zuge der hessischen Gebietsreform zur neuen, nach der zentral auf dem Gemeindegebiet liegenden Burg benannten Stadt Breuberg zusammen.
(wikipedia)*

- Allgemeine Informationen zu Breuberg:

*Breuberg besitzt eine starke soziale Infrastruktur. So findet man in Breuberg eine Kinderkrippe, vier Kindergärten und eine Kindertagesstätte; zwei Grundschulen, davon eine mit Eingangsstufe und eine integrative Gesamtschule; ein Jugendzentrum, Kinderspielplätze und ein solarbeheiztes Freibad, sowie Sportstätten in jedem Stadtteil. Über 80 Vereine und Organisationen prägen das Bild der gesamten Stadt Breuberg. Ob Angeln, Reiten, Klettern, Kegeln, Musizieren, Singen, Wandern, Schießen... hier ist für wirklich jeden etwas dabei. Kulturelle Angebote, wie z.B. Konzerte, Ausstellungen oder Künstlersymposien sind ebenso Teil des Lebens in Breuberg.
(Homepage Stadt Breuberg)*

Objektbeschreibung

" Kapitalanlage - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Ausblick ins grüne "

Naturnah und idyllisch in schöner Umgebung mit überwiegend Einfamilienhäuser und kleinen Mehrfamilienhäuser gelegen, steht das Haus inmitten des Grundstückes mit ca. 638 m² eingewachsen im Garten und Terrasse. Das Haus wurde 1999 erbaut und wurde ausschließlich als Vermietungsobjekt betrieben. Die drei vermieteten Wohnungen sind in einem guten Allgemeinzustand und auch das Haus zeigt augenscheinlich kein Renovierungsstau auf.

Gerne beraten wir Sie über die Finanzierungsmöglichkeiten und unterbreiten Ihnen auch ein Finanzierungsvorschlag.

Der Verkauf richtet sich an Kapitalanleger.

Der Verkauf des Hauses beinhaltet die Übernahme der Mieter mit gültigen Mietvertrag.

Die Photovoltaikanlage muss mit übernommen werden und wird VHB verkauft (siehe Detail`s im Expose).

Machen Sie mit uns Ihre Besichtigung. Bitte senden Sie uns eine Internetanfrage mit kompletter Anschrift und Ihrer Kontaktdaten!

Sie erhalten dann das komplette EXPOSE mit Anschrift + Bildern !

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Grundrisse und Raumaufteilung:

Jede Wohnung hat eine Terrasse und die beiden Wohnungen im OG / DG haben zusätzlich noch jeweils zwei Balkone.

- Einliegerwohnung: Diese Wohnung ist eine Einwohnraumwohnung mit eingebauter Küche, ein Badezimmer, Abstellraum und einer Terrasse.

- Die Wohnungen im Obergeschoß / Dachgeschoß:

Die Wohnung 1 hat im Obergeschoß einen Wohn- und Essbereich, eine Küche, WC mit Waschmaschinenanschluß. Die Wohnung hat eine Terrasse und je zwei Balkone. Die Wendeltreppe im Wohnbereich führt ins Dachgeschoß, wo sich das große Schlafzimmer mit Nebenraum und ein Badezimmer befindet.

- Die Wohnung 2 ist die größere Wohnung von beiden und hat auch im Obergeschoß Wohnen / Essen, Küche und WC. Auch hier gelangt man über eine Holzwendeltreppe ins Schlafzimmer der Eltern. Im Dachgeschoß gibt es dann wieder ein Badezimmer und zusätzlich ein Kinderzimmer.

Das Haus hat noch ein Raum für alle Hausanschlüsse und es gibt für die Wohnung 1 + 2 noch einen Kellerraum.

Wohnfläche und Mieten:

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoß hat ca. 50 m² Wohnfläche und einen Zugang zur Terrasse.

Die Kaltmiete beträgt ab 01.01.2024, € 455.- .

Die beiden Wohnungen im Obergeschoß (mit Zugang zum Dachgeschoß) haben einmal ca. 75 m² und ca. 85 m² Wohnfläche. Die Netto-Kaltmiete ab 01.01.2024 beträgt € 555.- und € 630.-.

- Miete im Monat:

€ 1.640.- (3 Wohnungen)

Die Jahres-Netto-Miete beträgt somit € 19.680.-.

Die Mieteinnahmen lassen sich noch steigern, da Sie unterhalb der marktüblichen Mieten in der Region sind.

Angaben der m²-pro Zimmer:

- Einliegerwohnung: Wohnen + Schlafen + Kochen ca. 37 m², Dusche-WC ca. 5,80 m², Abstellraum ca. 3,15 m².

- Wohnung 1+2, Obergeschoß: Wohnen + Essen ca. 26,79 m², Küche ca. 6,82 m², WC ca. 4,09 m².

- Wohnung 1, Dachgeschoß: Eltern ca. 22,39 m², Abstellraum ca. 2,51 m², Bad ca. 5,22 m², Balkon ca. 4,88 m².

- Wohnung 2, Dachgeschoß: Eltern ca. 15,39 m², Bad ca. 4,90 m², Kind ca. 11,04 m².

***** zusätzliche Einnahmen vom Haus*****

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, welche durch die Einspeisung monatlich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gewinn "abwirft". Die Photovoltaikanlage soll auch verkauft werden. Der Verkaufspreis ist VHB.

Die Photovoltaikanlage "bringt" derzeit ca. € 500.- pro Monat.

Die Jahresüberschuß ist somit ca. € 6.000.-

GESAMT-EINNAHME: Miete € 19.680.- + Photovoltaiküberschuß ca. € 6.000.- = ca. 25.680.-

Highlight`s des Hauses:

- **Wohnungen mit Fußbodenheizung**
- **Helle und übersichtlicher Grundriss**
- **Badezimmer sind raumhochgefließt**
- **Fußböden sind alle gefliest**
- **Terrasse und Stellplätze für die Mieter**
- **Fenster sind doppelisoliertverglast und auf Kunststoff**
- **Zusätzliche EINNAHMEN durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach !!!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

BÜRO: FALC Immobilien Obernburg, Römerstraße 46, 63758 Obernburg, Herr Frank Bablick (Handy: 0172-1416085).

PROVISION: Die Käufer- und Verkäuferprovision ist in Höhe von jeweils 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages beim Notar verdient und fällig.

HAFTUNG: Wir weisen daraufhin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Plänen, m² -Angaben, etc. vom Verkäufer oder Vermieter stammen. Die genannten m²-Angaben sind alle nur ca.-Angaben. Eine Haftung auf Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher dem Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit hin zu prüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir verpflichtet nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz die Identität des Vertragspartners bei Begründung einer Geschäftsbeziehung zu prüfen.

HINWEIS: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer vollständigen Kontaktdaten inkl. E-Mail und Rufnummer bearbeiten können.

BESICHTIGUNG:

Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.

Eine Besichtigung ist nach herunterladen des Exposés möglich. Wir werden uns dann bei Ihnen melden. Eine Besichtigung ohne Termin oder ohne einem Makler von Falc Immobilien ist vom Verkäufer und von den Mietern nicht möglich.

ENERGIEAUSWEIS: EA-B, 77.3 kWh/(m²a), WE:Gas, Bj.: 1999, KI: C

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

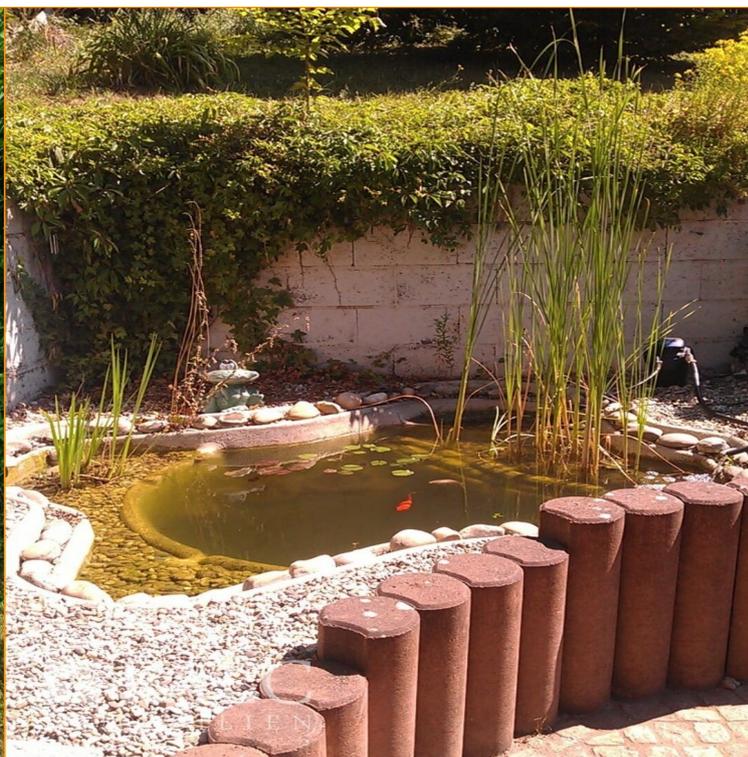
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

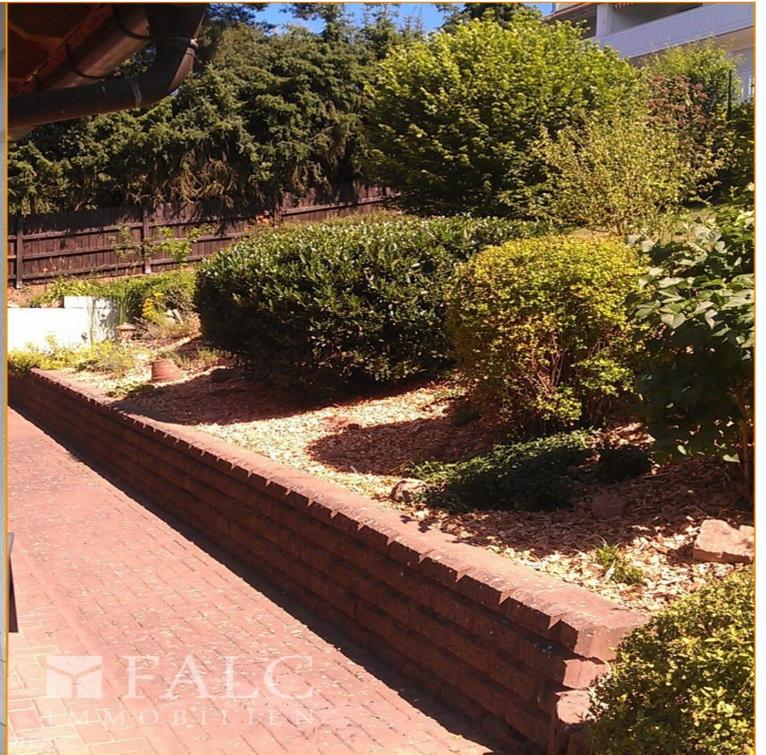
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

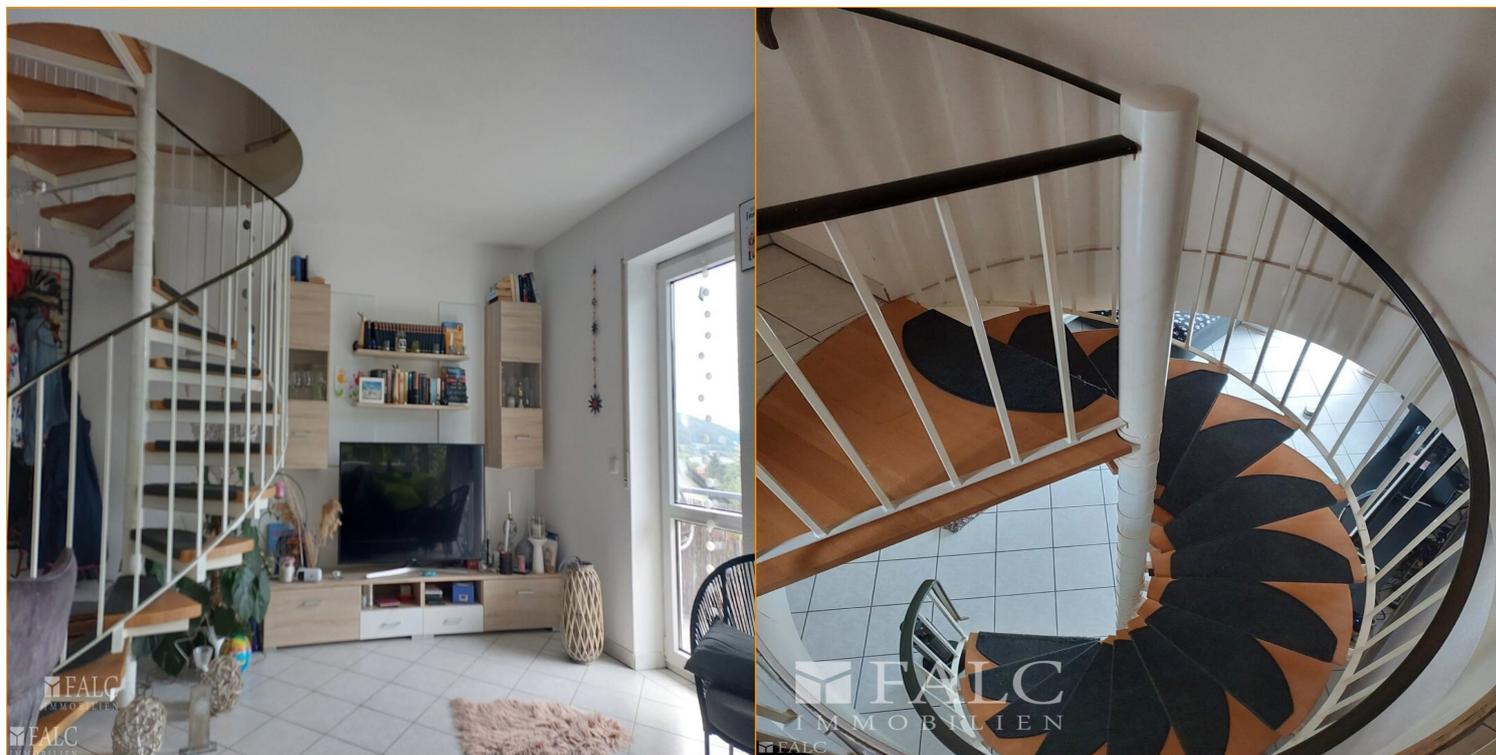
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

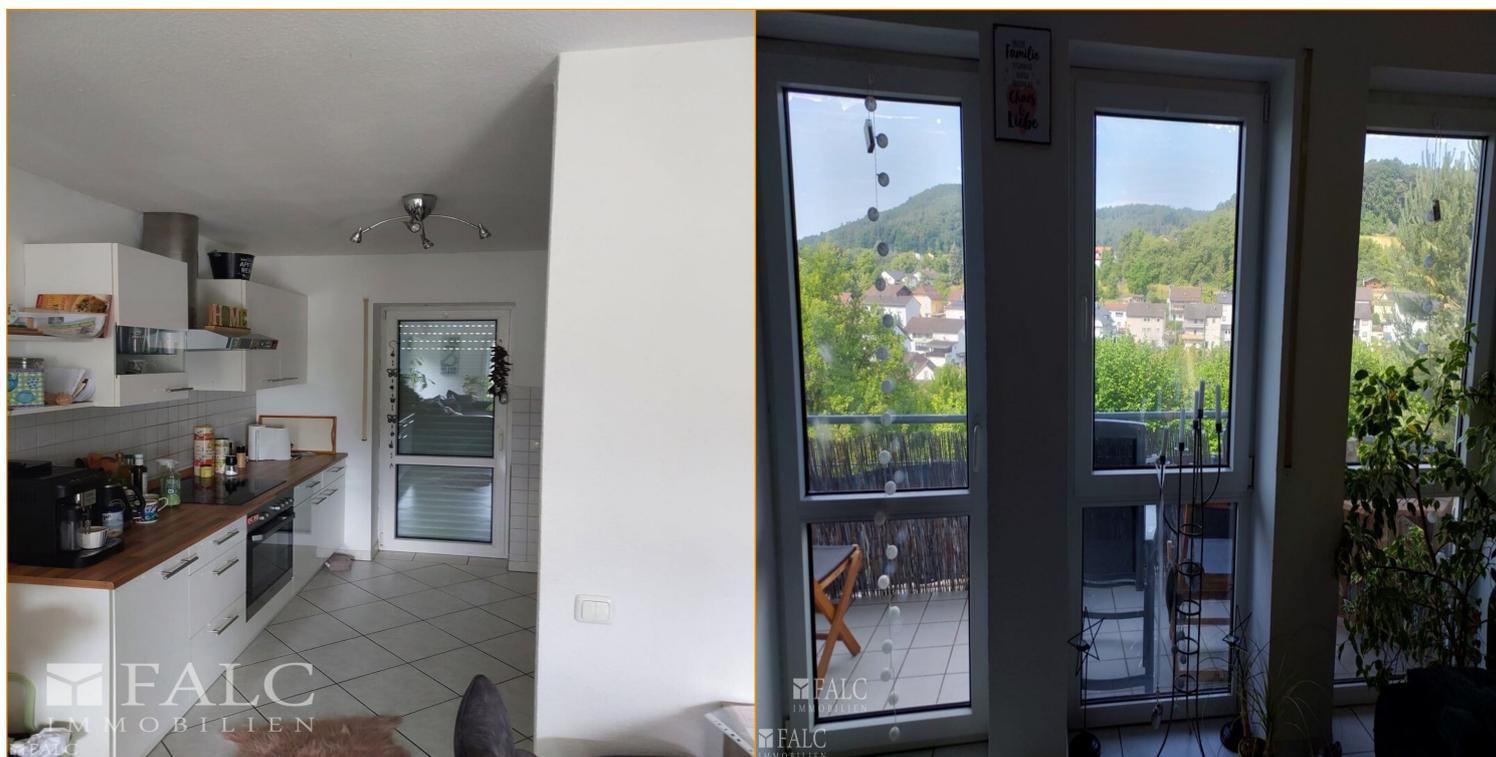
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

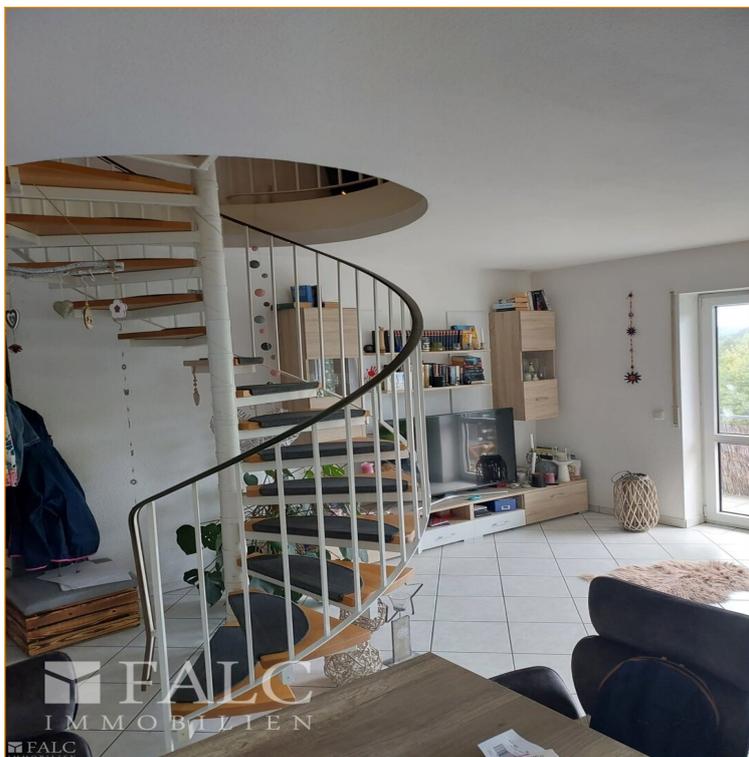
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

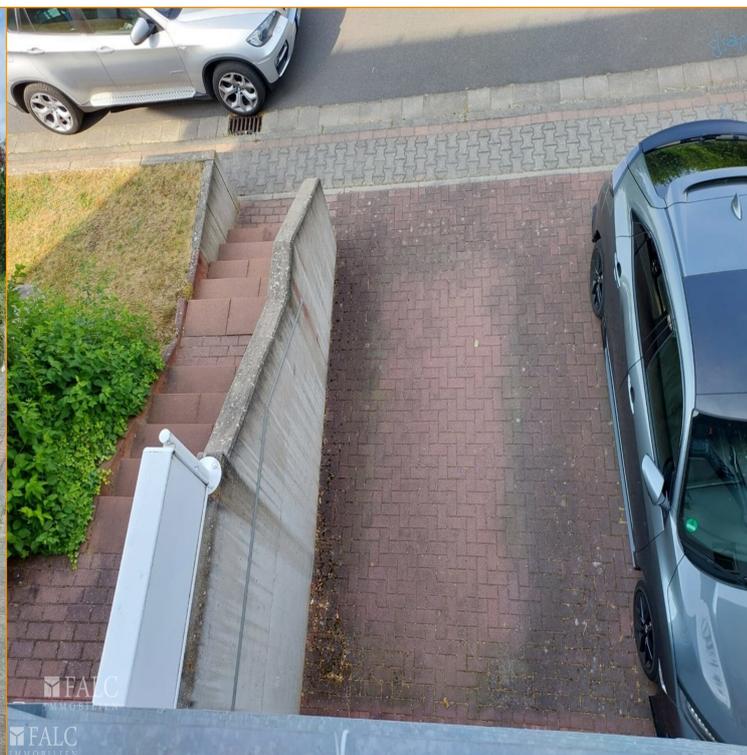
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

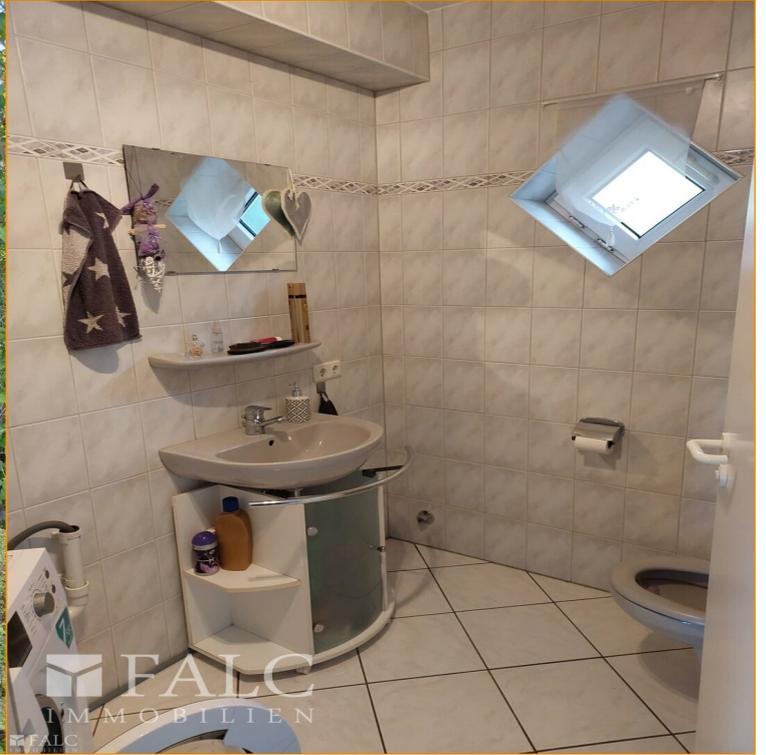
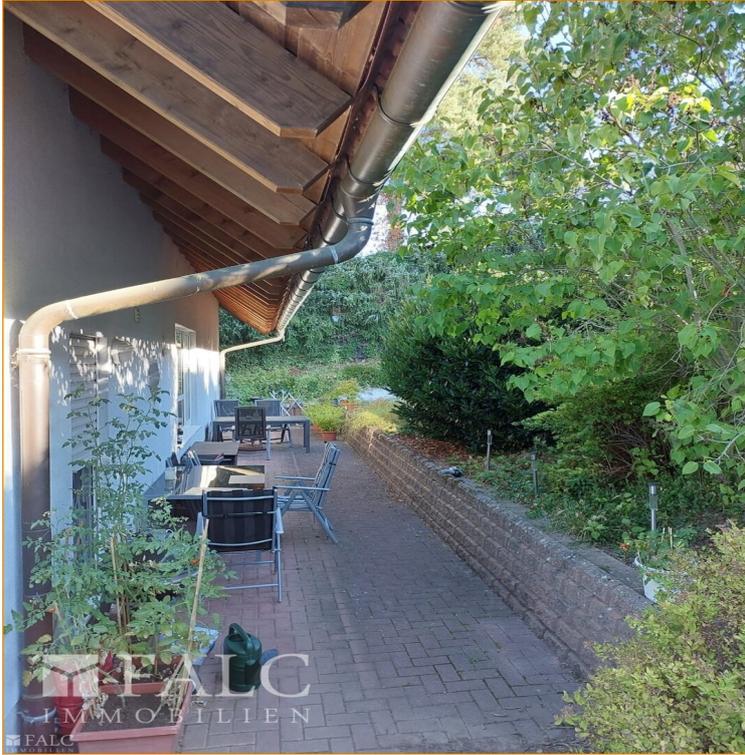
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

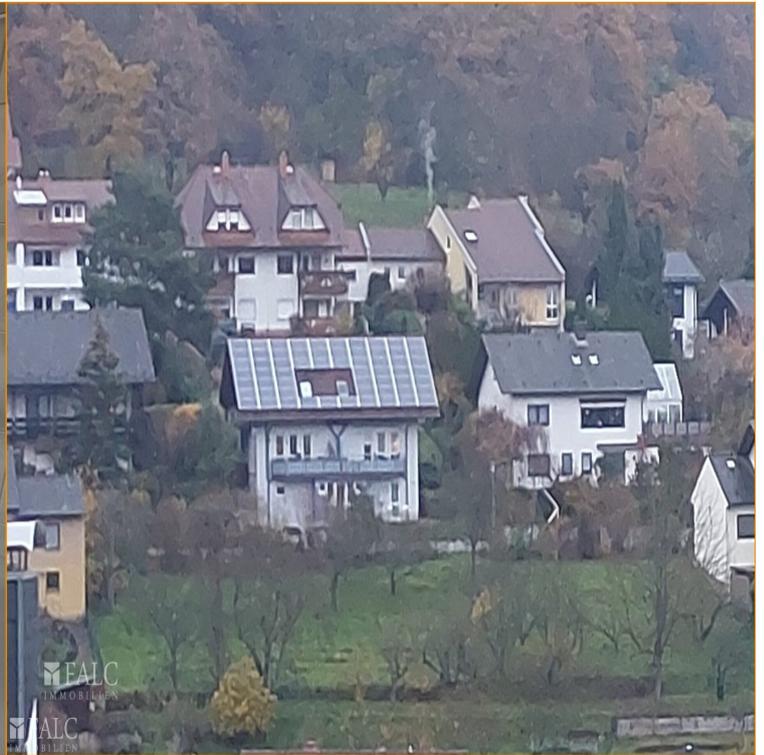
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



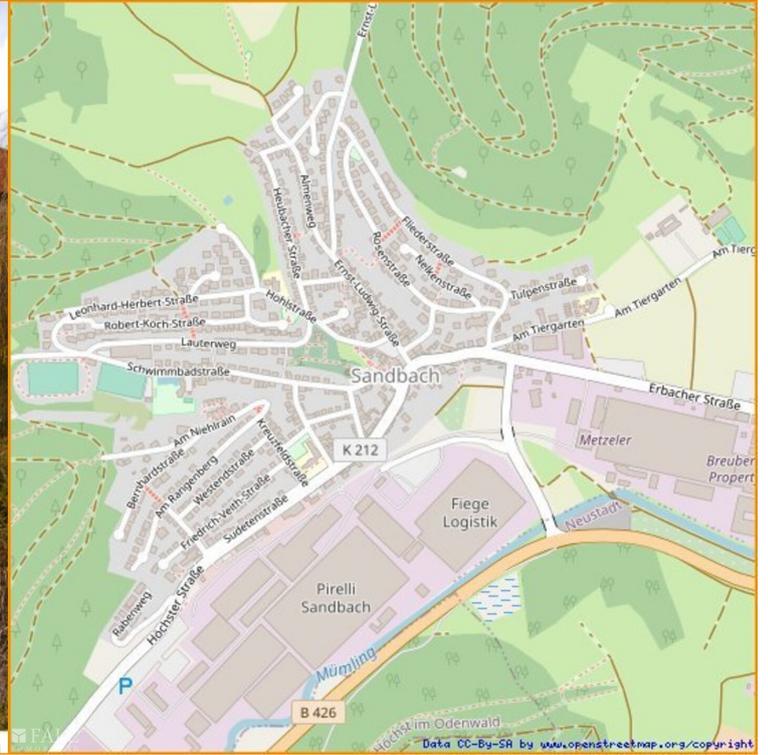
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

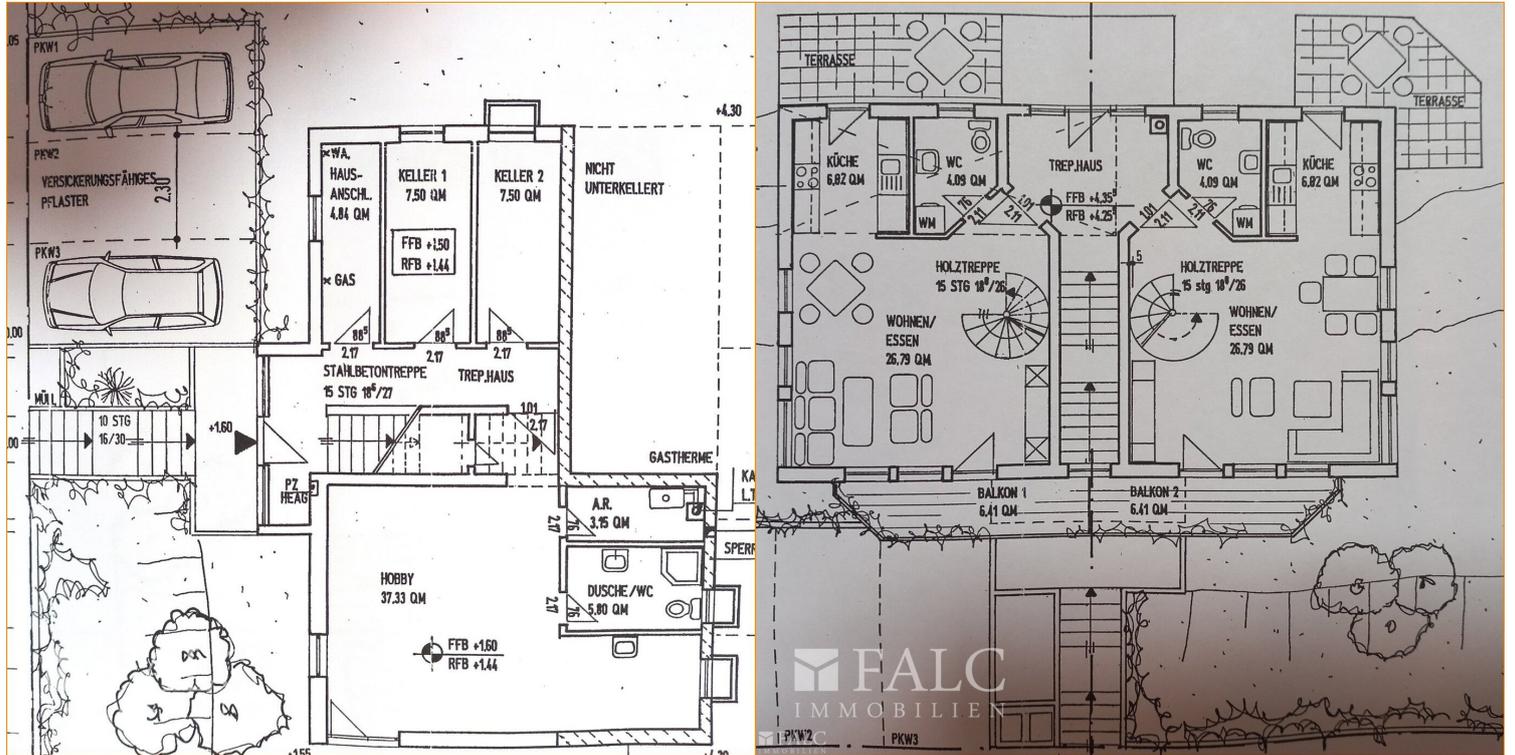
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

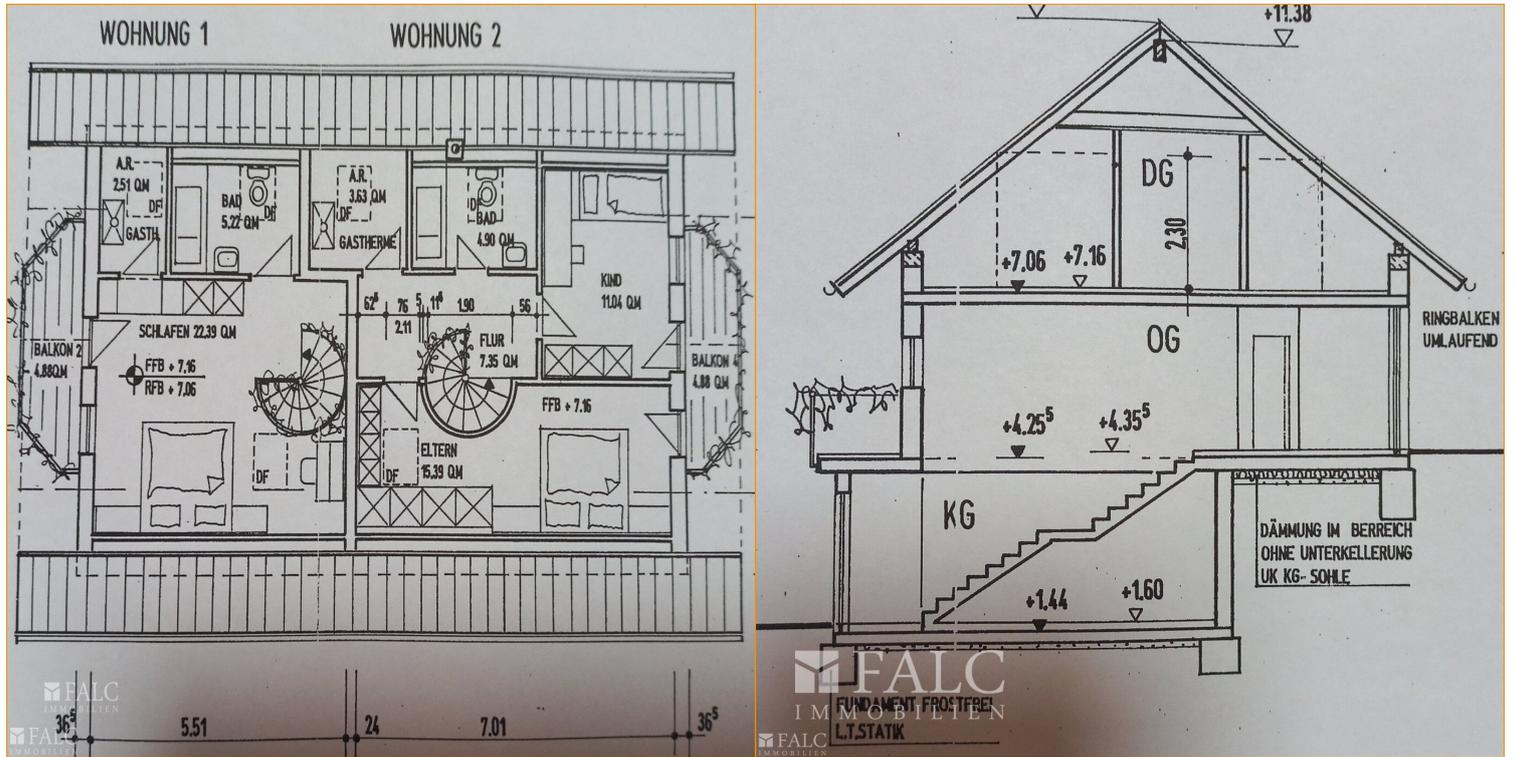
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)