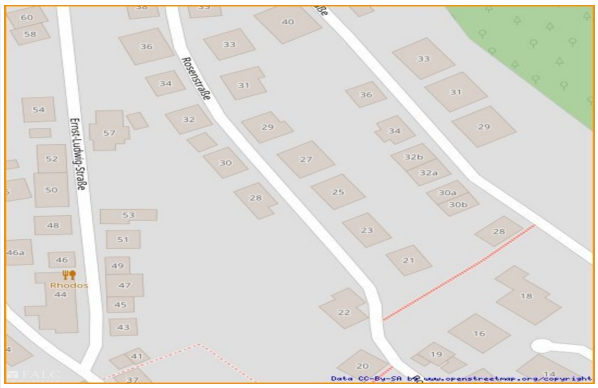
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-FB-40685

Ihre neue Kapitalanlage - Alles vollvermietet und gepflegt !!

Eckdaten

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*
Befeuerung	*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

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

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

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 raumhochgefliest
- Fußböden sind alle gefliest
- Terrasse und Stellplätze für die Mieter
- Fenster sind doppeltisolierverglast und auf Kunststoff
- Zusätzliche EINNAHMEN durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach !!!

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 Exposes 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, Kl: C

23
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

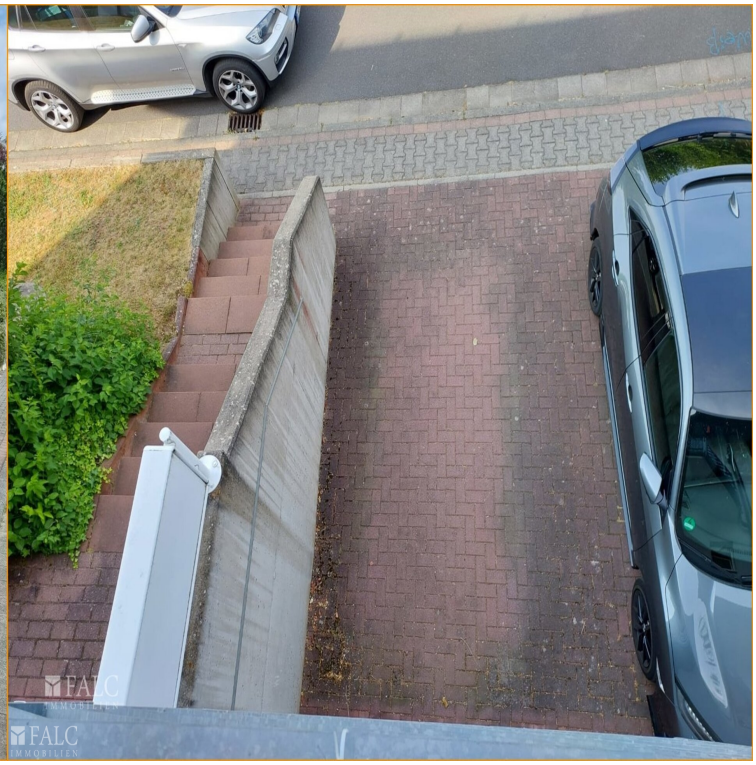
FALC
IMMOBILIEN

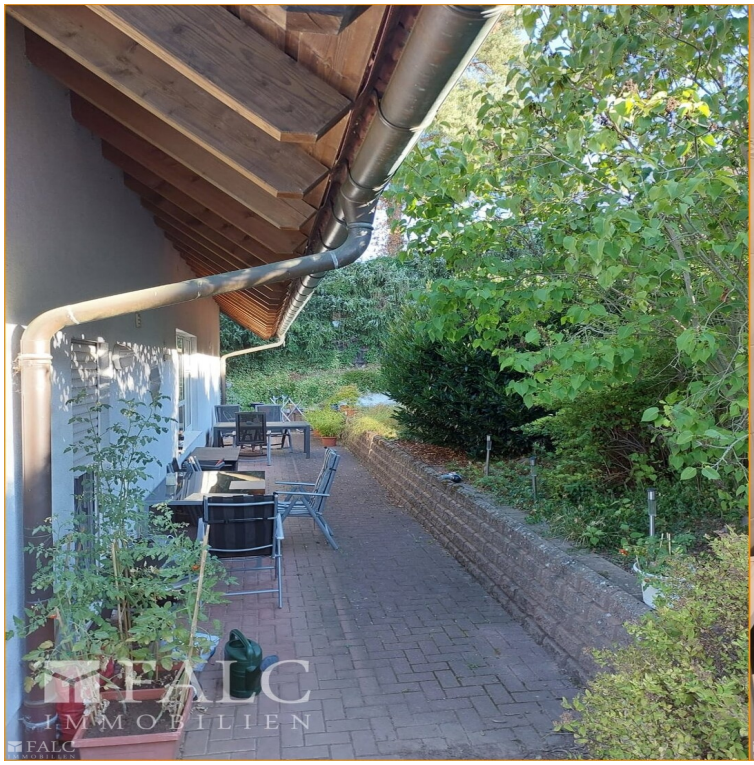
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

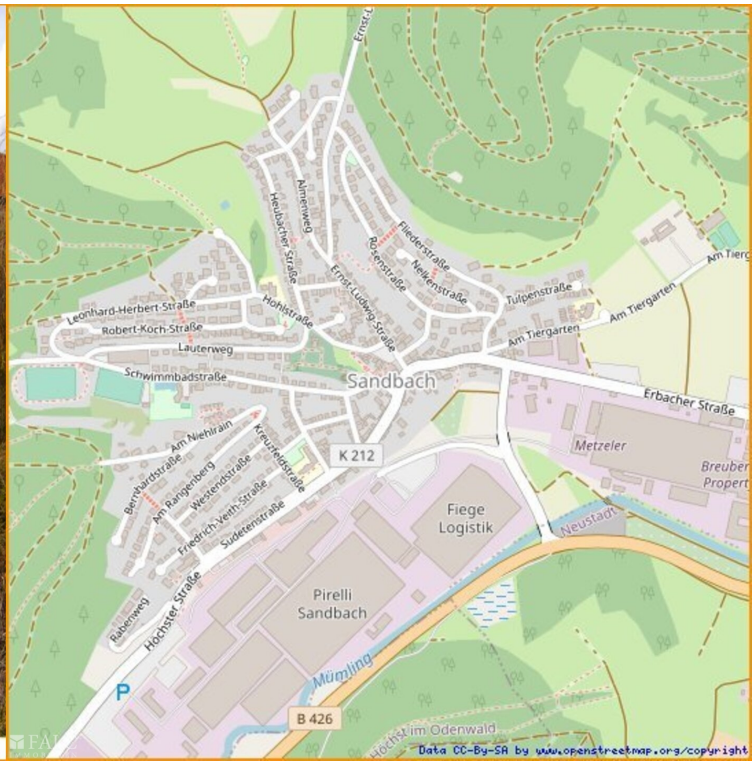
FALC
IMMOBILIEN

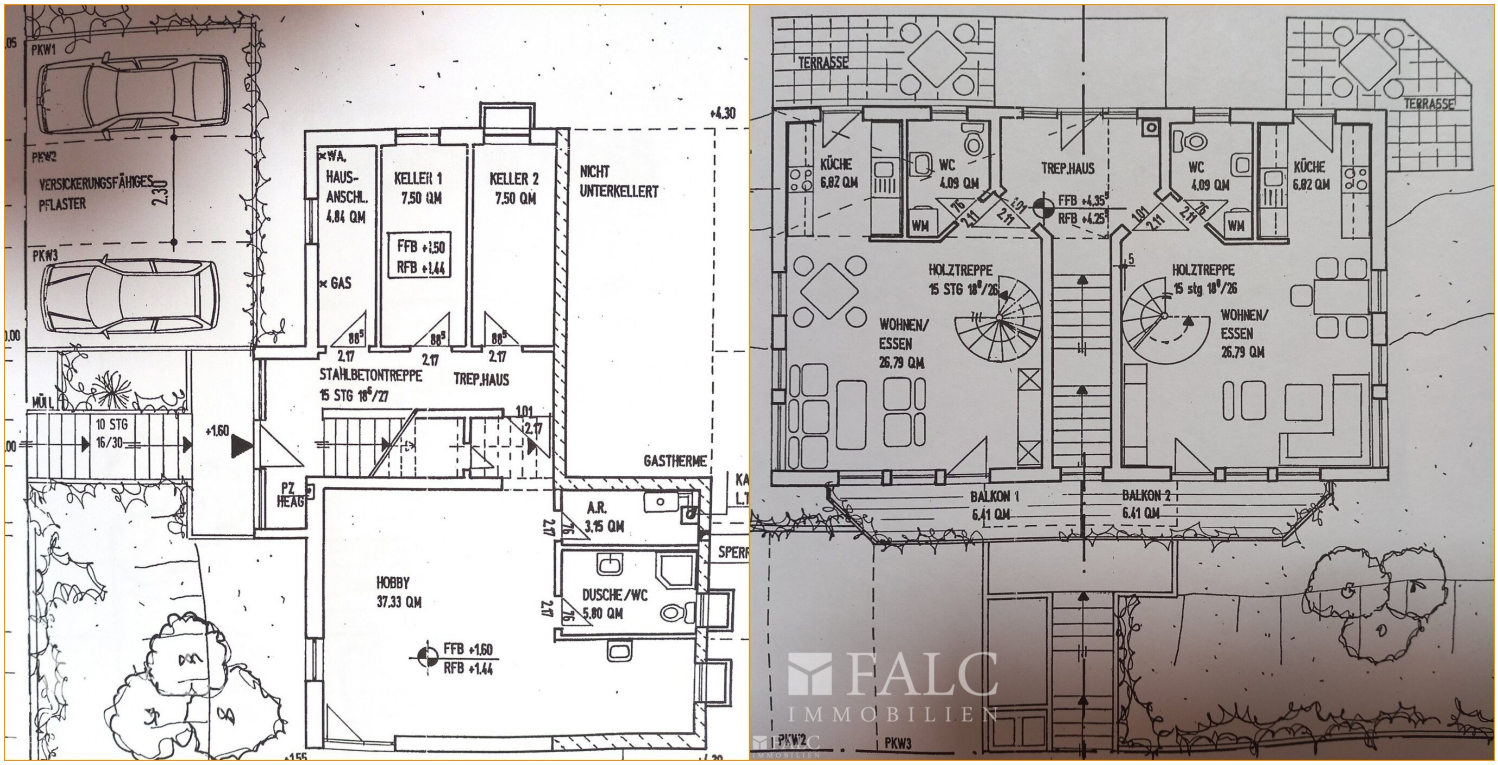
FALC
IMMOBILIEN

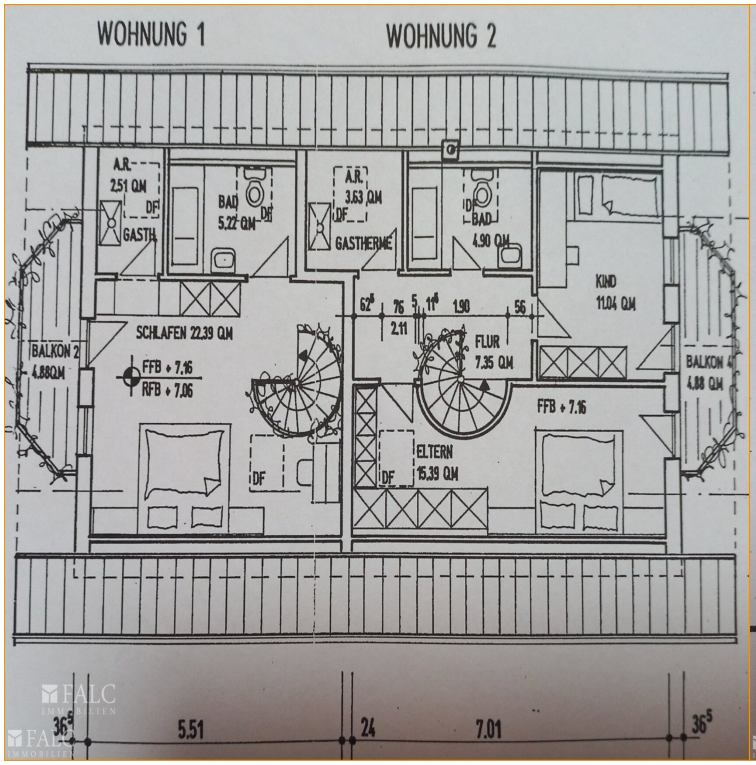
SMA
WR2
SUNNY BOY
FALC
IMMOBILIEN

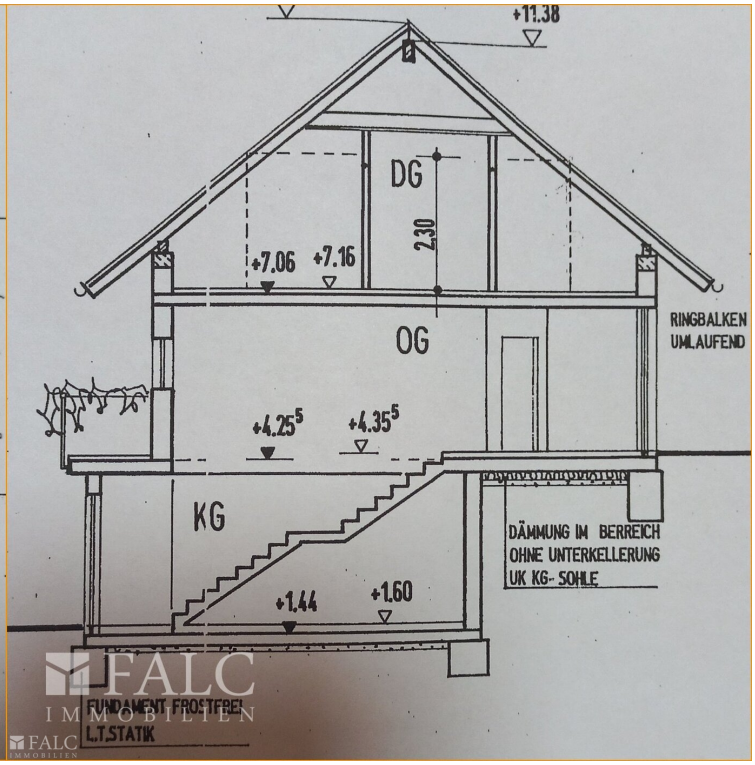
FALC
IMMOBILIEN

23
FALC
IMMOBILIEN


Sandbach
Leonhard-Herbert-Straße
Robert-Koch-Straße
Lauterweg
Schwimmbadstraße
Hohlstraße
Heubacher Straße
Almenweg
Ernst-Ludwig-Straße
Rosenstraße
Fliederstraße
Nelkenstraße
Tulpenstraße
Am Tiergarten
Erbacher Straße
Metzeler
Breuber
Am Niehrain
Bernhardstraße
Am Rangenberg
Westendstraße
Kreuzfeldstraße
Friedrich-Veith-Straße
Sudetenstraße
K 212
Fiege
Logistik
Neustadt
Pirelli
Sandbach
Rabenweg
Höchster Straße
Mümling
B 426
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


PKW1
PKW2
VERSICKERUNGSFÄHIGES PFLASTER
2.30
PKW3
WA. HAUS-ANSCHL. 4.84 QM
KELLER 1 7.50 QM
KELLER 2 7.50 QM
NICHT UNTERKELLERT
+4.30
FFB +1.50 RFB +1.44
GAS
STAHLBETONTREPPE 15 STG 18⁵/27
TREP.HAUS
MÜLL
10 STG 16/30
+1.60
PZ HEAG
GASTHERME
A.R. 3.15 QM
HOBBY 37.33 QM
DUSCHE/WC 5.80 QM
FFB +1.60 RFB +1.44
TERRASSE
KÜCHE 6.82 QM
WC 4.09 QM
WM
TREP.HAUS
FFB +4.35 RFB +4.25
HOLZTREPPE 15 STG 18⁵/26
WOHNEN/ ESSEN 26.79 QM
BALKON 1 6.41 QM
BALKON 2 6.41 QM
FALC IMMOBILIEN


WOHNUNG 1
WOHNUNG 2
A.R. 2.51 QM
DF
GASTH.
BAD 5.22 QM
A.R. 3.63 QM
DF
GASTHERME
BAD 4.90 QM
KIND 11.04 QM
SCHLAFEN 22.39 QM
BALKON 2 4.88 QM
FFB + 7.16
RFB + 7.06
FLUR 7.35 QM
BALKON 4 4.88 QM
FFB + 7.16
ELTERN 15.39 QM
DF
DF
5.51
24
7.01


+11.38
DG
2.30
+7.06
+7.16
OG
RINGBALKEN UMLAUFEND
+4.25
+4.35
KG
DÄMMUNG IM BERREICH OHNE UNTERKELLERUNG UK KG- SOHLE
+1.44
+1.60
FUNDAMENT FROSTFREI L.T.STATIK