



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt Informationen anfordern!



Objektnummer FALC-SRu-63515

Investoren aufgepasst! - Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit in guter Lage

Eckdaten

Kaufpreis

590.000,00 €

Provision

5,95 inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	241,0 m²
Grundstücksfläche	274,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Baujahr	1960
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.01.2035
Energiekennwert	208,2 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	23.01.2025
Geltende EnEV	2014
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

Diese charmante Wohn- und Geschäftsimmobilie befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft, die sich durch ihre besondere Mischung aus Urbanität und Natur auszeichnet. Mit etwa 1000 Einwohnern und einem Durchschnittsalter von 44 Jahren bietet die Gegend eine gemütliche und bodenständige Atmosphäre, die ideal für Familien und alle ist, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.

Die Positionierung des Hauses ist perfekt für all jene, die sowohl Zugang zur Stadt als auch zu entspannten, grünen Flächen schätzen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter mehrere Restaurants, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein entscheidender Vorteil. Die Brüder-Grimm-Schule ist nur etwa 400 Meter entfernt, während Kindergärten wie die Rappelkiste leicht zu Fuß erreichbar sind und zusätzliche Sicherheit und Komfort für die Kleinen bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, was eine unkomplizierte Fahrt in das nahe gelegene Stadtzentrum ermöglicht. Die Autobahn ist bequem in etwa 10 Autominuten erreichbar, während der nächste internationale Flughafen Frankfurt etwa 35 Minuten entfernt liegt, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Die Wohngegend bietet zudem ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung und eine E-Ladestation in der Nähe, was besonders für moderne, umweltbewusste Bewohner von Interesse sein dürfte. Trotz der ruhigen Umgebung sind all diese wichtigen Points of Interest leicht zugänglich, was die Immobilie sowohl für Einzelpersonen als auch für Familien zu einem idealen Zuhause macht.

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier die Möglichkeit, ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Friedberg (Hessen) - Dorheim zu erwerben. Das Haus besteht aus 4 Einheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 241 m². Das Grundstück umfasst eine Fläche von 274 m².

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder, wie derzeit genutzt, als Anlageobjekt zur Vermietung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeinheit/Ladengeschäft mit einer Größe von 48 m². Diese kleine, aber feine Gewerbeinheit verfügt über einen separaten Eingang mit zwei sehr großen Schaufensterflächen, die von der Straße gut zu sehen sind und dadurch sehr

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

werbewirksam sind. Zu dieser Einheit gehört weiterhin ein Raum mit WC und Handwaschbecken. Durch die auf dem seitlichen Bereich des Hauses befindliche Eingangstür gelangt man in das Treppenhaus. Im Erdgeschoss befindet sich noch eine Wohnung, welche die Größe von 60 m² umfasst. Das 1. OG bietet zwei Wohnungen mit je einer Größe von 63 m² bzw. 70 m² Wohnfläche. Die Bilder im Exposé sind beim letzten Mieterwechsel, daher im leergeräumten Zustand, der Wohnung im ersten Obergeschoss links erstellt worden. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind alle Wohnungen vermietet und sichern Ihnen daher ab dem ersten Moment der Übernahme gesicherte Einnahmen.

Weitere Angaben zu den Mieteinnahmen sowie den Mietverträgen stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Die monatlichen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 2.340,00 Euro. Durch die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschoss besteht jedoch die Möglichkeit weitere Mieteinnahmen generieren.

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung und ist unterkellert. Die auf der Rückseite des Hauses integrierte Garage ist separat vermietet. Das Grundstück ist durch die gepflasterte Hoffläche und Anordnung sehr pflegeleicht und bietet mit seinem Innenhof einen kleinen Sitzbereich und weitere Kfz-Stellplätze.

Die Lage des Hauses ist ideal. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Wir bitten zum Schutz der Mieter von eigenständigen Besichtigungsversuchen abzusehen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen rund um die Immobilie - zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

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

Ausstattung

Erdgeschoss:

Ladenlokal mit 48 m², separater Eingang, große Schaufensterfläche, Gäste-WC - vermietet seit 08/2022

3 Zimmer-Wohnung mit 60 m² Wohnfläche - vermietet seit 04/2018

Küche, Bad

1. OG:

2 Zimmer-Wohnung mit 63 m², Küche, Bad - vermietet seit 06/2014

3 Zimmer-Wohnung mit 70 m², Küche, Bad - vermietet seit 04/2021

DG:

unausgebauter Raum

Keller mit Heizungsraum, Öltanks und Abstellflächen

Grundstück mit Garage - vermietet seit 08/2014

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

Sonstige Angaben

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass

TERMINE AUSSCHLIESSLICH PER E-MAIL VEREINBART WERDEN KÖNNEN.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, dann scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen. Unser Partner FALC-Finance arbeitet mit über 350 Banken zusammen und ist somit in der Lage, Ihnen eine passende Finanzierung anbieten zu können.

Ihr Ansprechpartner: Sandra Rudolph, Sandra.Rudolph@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro: Friedrichstr. 12, 61231 Bad Nauheim

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist?

Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns direkt.

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)