



immobilien & leben
ulrike saczawa

**Heute eine attraktive Kapitalanlage -
perspektivisch möglicherweise auch Ihr eigenes Zuhause**



Ulrike Saczawa • ☉ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • ☉ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • ☉ phone 06106.77 999 88 • ☉ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • ☉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Kaufpreis	349.000,00 EUR
1.TG-Stellplatz Duplex	12.500,00 EUR
2. TG-Stellplatz Duplex	12.500,00 EUR
Hausgeld	443,00 EUR
Wohnfläche	86 qm
Baujahr	1999
Zimmer	3
Etage	EG
Terrasse	Ja
Keller	Ja
Heizung	Fernwärme
Vermietet	Ja
Mieteinnahmen p.a.	12.480,00 EUR
Kaltmiete	940,00 EUR
2 TG-Stellplätze	100,00 EUR
Mieterhöhung zum 1.11.2026 ausgesprochen und vereinbart mit den aktuellen Mietern	1.010,00 EUR
Nebenkosten	280,00 EUR
Provision	Käuferprovision 2,38% Provision inklusive MwSt.
Mietrendite	3,34 %
Objekt	1188

Objektbeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Diese attraktive und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Sie ist **seit 2020 zuverlässig vermietet** und eignet sich daher hervorragend als **Kapitalanlage**.

Erdgeschoss mit komfortabler Erreichbarkeit: Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über wenige Stufen direkt und bequem erreichbar. Ein vollständig barrierefreier Zugang besteht nicht.

Das große Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und direkten Zugang zur großen Terrasse in sonniger Süd Ausrichtung und Gartenaussicht, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das angrenzende Schlafzimmer und Kinderzimmer (oder Büro) bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraum. Die großzügige Einbauküche bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Esstisch und schafft damit einen gemütlichen Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten.

Das angenehm geschnittene Hauptbadezimmer mit Badewanne bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Ein weiteres, mit Dusche und Fenster ausgestattetes Badezimmer ergänzt die Wohnung ideal und eignet sich hervorragend als Gästebad oder als praktische Ergänzung für den Alltag.

Zum Immobilienangebot gehören außerdem:

- ein **eigener Kellerraum**,
- eine **gemeinschaftliche gepflegte Waschküche**,
- sowie **zwei Duplex Parkplätze in der Tiefgarage** (zzgl. 25.000 €).

Die Wohnung ist seit sechs Jahren zuverlässig und rentabel vermietet. Die Wohnung eignet sich hervorragend als solide Kapitalanlage. Sie ist derzeit an zuverlässige und angenehme Mieter vermietet, die sich in der Wohnung sehr wohlfühlen und das bestehende Mietverhältnis gerne fortsetzen möchten. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf ein bereits bestehendes und unkompliziertes Mietverhältnis legen.

Für Käufer die die Wohnung perspektivisch selbst nutzen möchten, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Eigennutzung. Eine Beendigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf richtet sich selbstverständlich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und dem jeweils geltenden Kündigungsfristen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an, um einen Termin zu vereinbaren.



immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:



immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung – Offenbach a.M.

Die Wohnung liegt in zentraler Lage an der Biebererstraße. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Bus 103, N61 und U-Bahn OF-Ost- sowie die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen die Lage besonders attraktiv. Aufgrund der Lage an einer stärkeren befahrenen Straße ist ein gewisses Verkehrsaufkommen vorhanden.

Entfernungen:

- Frankfurt am Main: ca. 15 km
- Flughafen Frankfurt: ca. 19 km
- Autobahn A661 mit Verbindung auf die A3 ca.10 min mit dem PKW



Wohnen:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa • geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • phone 06106.77 999 88 • mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Terrasse:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa • ☉ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • ☉ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • ☉ phone 06106.77 999 88 • ☉ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • ☉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Bad & Gäste-WC:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa • ☉ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • ☉ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • ☉ phone 06106.77 999 88 • ☉ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • ☉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Küche:



Flur:



Mehrhausanlage:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa •  geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) •  Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm •  phone 06106.77 999 88 •  mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de •  web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

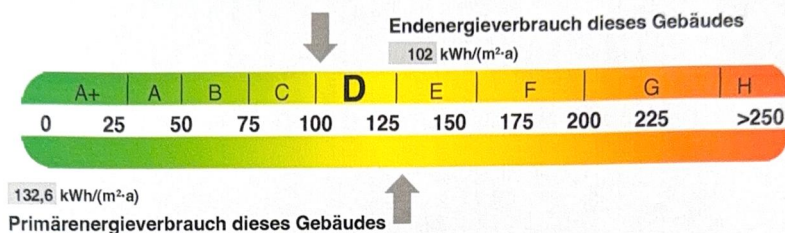
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2017-001612625

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

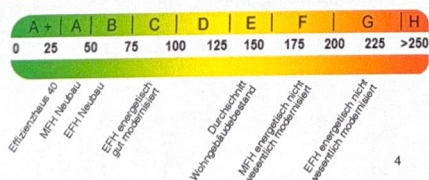
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

102 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, kaskad. Brennstoff	1,3	227930	72789	155141	1,29
01.01.2015	31.12.2015	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, kaskad. Brennstoff	1,3	238052	75979	162073	1,17
01.01.2016	31.12.2016	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, kaskad. Brennstoff	1,3	250253	77732	172521	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

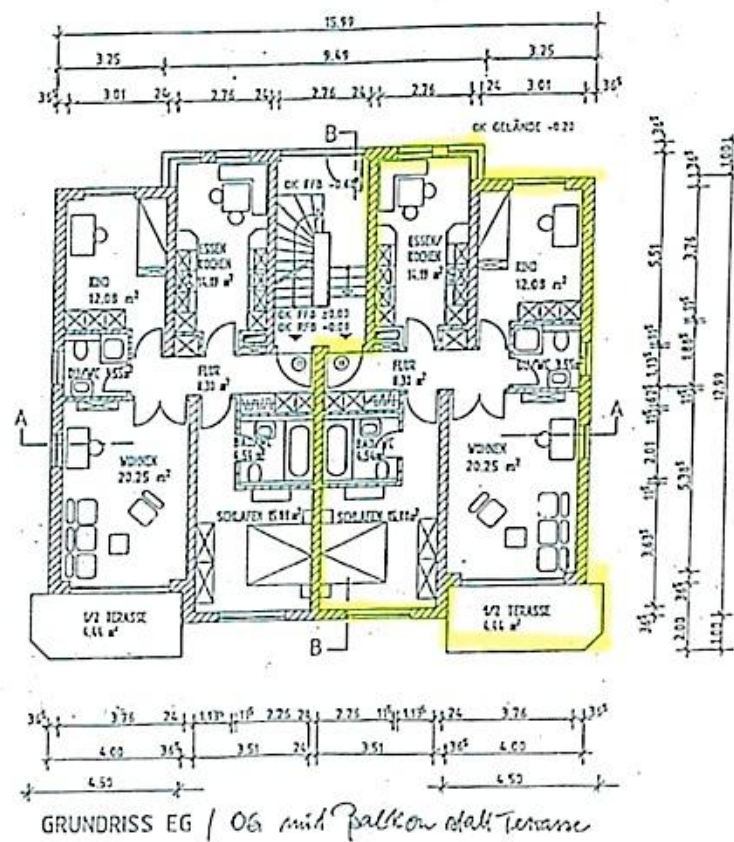
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls







immobilien & leben
ulrike saczawa



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters. Immobilien&Leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen.

Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der notariell beurkundete Kaufvertrag oder der unterzeichnete Mietvertrag. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen



Provision:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung. Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionssatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

