

Exposé

Erdgeschosswohnung in Liederbach am Taunus **5% Rendite in umfassend saniertem und gepflegtem Hochhaus**



Objekt-Nr. **OM-327650**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **151.280 €**

An der Untermühle 4
65835 Liederbach am Taunus
Hessen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut vermietete 2-Zimmerwohnung mit Einbauküche und renoviertem Bad. Ein Stellplatz im Parkhaus und der Balkon runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird von einer zuverlässigen Mieterin bewohnt, ab diesem Jahr beträgt die Kaltmiete 672,-€, das Hausgeld beträgt 413,-€, davon trägt der Mieter 210,-€ (umlagefähig).

Gesamtpreis inkl. Stellplatz:

151.280,- + 10.000,- = 161.280,-

Dadurch kommt man auf satte 5% Rendite.

Keine Maklerprovision!

Das Bad wurde vor einigen Jahren komplett erneuert und auch die schicke Einbauküche gehört zu der Wohnung. Das gepflegte Hochhaus wurde in den vergangenen 7 Jahren umfassend renoviert, so dass hier kurzfristig keine weiteren großen Kostenblöcke zu erwarten sind:

Erneuerung Dachentlüfteranlage

Rohrleitungssanierung (Steig- und Falleleitungen)

Fassadensanierung (nicht energetisch)

Erneuerung Feuerwehrezufahrt

Erneuerung Notstromaggregat (Ausführung 2023)

Sanierung Parkhaussanierung

(nicht energetisch, Ausführung 2023)

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Der Zugang zur Wohnung erfolgt stufenlos über einen barrierearmen Eingang.

- Helle und freundliche Räume: Die Wohnungen ist zweckmäßig und großzügig geschnitten. Sie bietet durch große Fensterflächen viel Tageslicht

- Tiefgaragenstellplatz: Ein Stellplätze im Parkhaus sind im Kaufpreis inbegriffen

- Zentrale Lage: Die Lage ist sowohl ruhig als auch verkehrsgünstig, mit guter Anbindung an die Autobahnen A66, A648 und A5, was schnelle Verbindungen ins gesamte Rhein-Main-Gebiet ermöglicht.

•Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs wie LIDL und REWE sind fußläufig erreichbar.

•Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter von der Immobilie entfernt, die nächste Bahnstation ist ca. 2 km entfernt.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



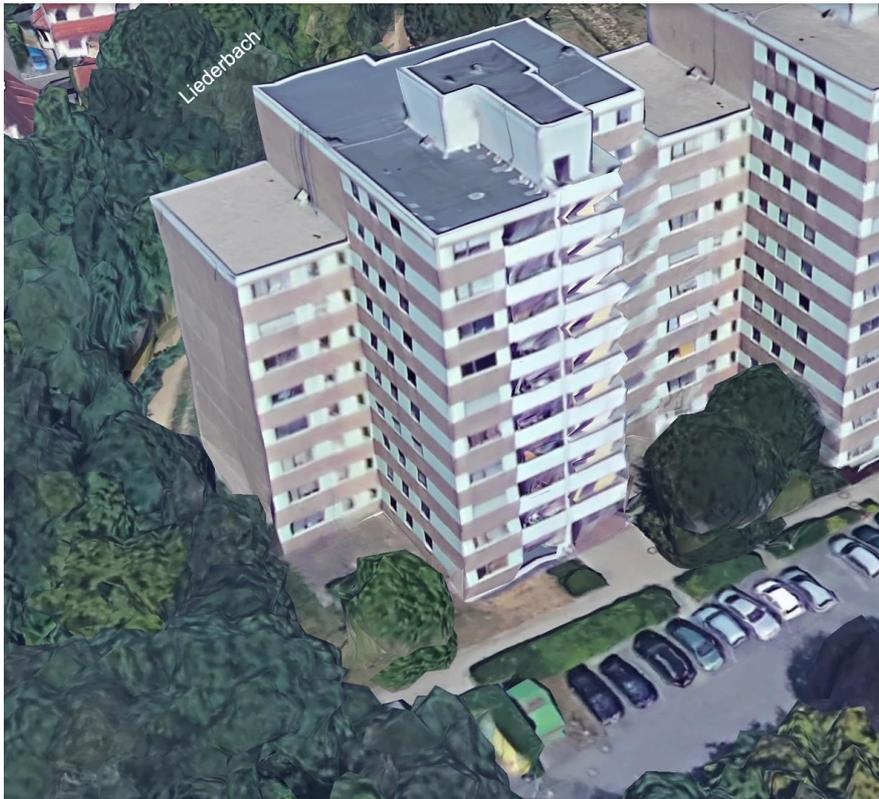
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

