

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Nidderau

### Renoviertes Mehrfamilienhaus mit Baugrundstück



Objekt-Nr. **OM-328256**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.460.000 €**

Ansprechpartner:  
MTI Holding GmbH

Eisenbahnsatstraße 19-21  
61130 Nidderau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.285,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	560,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	7
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	72.000
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hervorragend gepflegtes und vollvermietetes Mehrfamilienhaus in einer attraktiven Lage in Nidderau-Ostheim. Das 1962 erbaute Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1285 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein ausgezeichnetes Potenzial für Kapitalanleger.

Zudem bietet das Grundstück noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, die schon mit der Stadt besprochen wurden.

Das Gebäude besteht aus 8 Wohneinheiten, die vollständig vermietet sind. Die hellen Wohnungen verfügen über moderne Ausstattungsmerkmale, darunter großzügige Balkone, Kellerräume und Stellplätze für jeden Mieter. Der gewachsene und gepflegte Zustand des Hauses sowie die Gaszentralheizung gewährleisten eine hohe Wohnqualität.

## Ausstattung

Besondere Merkmale:

zusätzliches Baupotenzial

Sehr gepflegter Zustand des gesamten Gebäudes

Fast alle Wohnungen wurden renoviert

Vollvermietung mit stabilen monatlichen Mieteinnahmen

Balkone und Stellplätze für alle Wohneinheiten

Teilsanierte Wohnungen bieten hohen Wohnkomfort

Gaszentralheizung sorgt für effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung

Attraktive Lage in Nidderau mit guter Anbindung an Frankfurt und Hanau

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus in Nidderau stellt eine herausragende Investitionsmöglichkeit dar. Mit einem stabilen Mietertrag, gut sanierten Wohnungen und einer optimalen Lage bietet diese Immobilie langfristige Sicherheit und Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanleger.

## Lage

Nidderau bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe. Die gute Anbindung an die Städte Frankfurt am Main und Hanau macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die grüne Umgebung sowie die Nähe zum Naturpark Spessart tragen zur hohen Lebensqualität bei.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht mit Zugang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

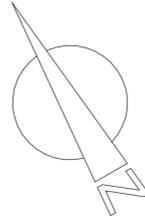
# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. mögliche Bebauung

Grundstücksteilung  
mit darstellung der erforderlichen Stellplätze



Eisenbahnstrasse

4.60

Zufahr Stellplätze 1 - 4

22.00

4.00

Zufahr Stellplätze 5 - 8  
und rückwärtiges Grund-  
stück

