

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00

Scout-ID: 148310011



Ihr Ansprechpartner:

GOTTA HOME 4 U - Marc Gotta Immobilienmakler
Herr Marc Gotta

E-Mail: info@gotta-home4u.com

Web: <http://www.gotta-home4u.com>

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	650,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	650,00 m ²
Wohnfläche ca.:	474,12 m ²
Gewerbefläche ca.:	0,00 m ²
Sonstige Fläche ca.:	128,14 m ²
Etage(n):	2
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	120,12 kWh/(m ² *a)
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1974
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1974
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Anzahl der Parkflächen:	2
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	15 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	15 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	25 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll):	79.094,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	79.094,00 EUR
Betriebskosten umgelegt:	6.444,00 EUR
Provision für Käufer:	5,95 %

Die Maklercourtage beträgt 5,95% des notariell beurkundeten Kaufpreises, inkl. MwSt. vom Käufer. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages gilt die Courtage als verdient

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche:	474,12 m ²
Kaufpreis:	1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m ² :	3.476,00 EUR
x-fache Miete:	22,00

Objektbeschreibung:

Wunderschönes Mehrfamilienhaus in einer Top-Lage von Neu-Isenburg, direkt vor den Toren Frankfurts. Das Objekt wurde in den letzten Jahren aufwendig renoviert und wird den heutigen Anforderungen einer modernen Immobilie vollumfänglich gerecht. Hier wurden keine Kosten gescheut, sondern hochwertig gearbeitet. Eine große Aufstellung finden Sie unter Ausstattung. Insgesamt 7 vermietbare Einheiten stehen zur Verfügung, ebenso 4 Kellerräume. Die Gartenbenutzung hat exklusiv ein Mieter im Erdgeschoß. 2 Stellplätze am Objekt runden das Angebot ab. Mit diesem Objekt bekommen Sie ein fertiges Schmuckstück, ohne Sorgen.

Ausstattung:

- ein neuwertiges gedämmtes Dach von 2015
- 3 Fach Verglasung rundum (bis auf 2 Fenster)
- Zentralheizung, ölbefeuert und NEU von 2022 (effiziente Brennwerthzg.)
- edles geschmiedetes Tor
- Parkettböden
- weiße Türen im Innenbereich
- moderne Bäder
- Dach mit Tonziegeln, glänzend und Schieferabschlüssen
- Dachrinnen aus Kupfer

Insgesamt wurden in den Jahren 2021-2023 Investitionen im und am Objekt für rd. € 306.000,00 getätigt, allesamt von Fachfirmen. Entsprechende Nachweise liegen vor und können erbracht werden. Und hier ist nicht das neue Dach inkludiert, welches um 2015 für € 150.000,00 verbaut wurde.

Exemplarisch haben wir Bilder der EG Whg. re. So sehen die Wohnungen aus.

Lage:

Das Haus liegt an einer Randstraße von Neu-Isenburg mit direkt gegenüber angrenzendem Wald für Freizeit und Erholung oder auch nur um den Hund Gassi zu führen.

Sonstiges:

Haftung

Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten wird keine Haftung hinsichtlich des Zustandes, der Größe und Beschaffenheit übernommen. Maßgeblich sind am Ende die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf oder -vermietung, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Mit dieser Immobilienanfrage erklärt sich der Interessent einverstanden, dass GOTTA HOME 4U – Marc Gotta

Immobilienmakler ihn bzgl. dieses und weiterer Angebote telefonisch, schriftlich oder per E-Mail-Kontakt erfasst und informiert.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt ist: Marc Gotta – 0172-3852241

Bitte beachten Sie den Hinweis, weiter unten unter sonstiges!

Geldwäsche (GWG)

GOTTA HOME 4U – Marc Gotta Immobilienmakler ist verpflichtet nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 des Geldwäschegesetzes (GwG) die Identität bei Begründung einer Geschäftsbeziehung festzustellen. Immobilienmakler zählen zu den -Verpflichteten des Gesetzes. Immobilienmakler im Sinne des GwG ist, wer gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt (§ 1 Abs. 11 GwG). Als Verpflichtete haben Immobilienmakler die Vorschriften des GwG zu beachten und die Interessenten zu identifizieren (Personalausweis Kopie, oder Foto - welche 5 Jahre aufbewahrt werden müssen und danach vernichtet). Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften wird zusätzlich ein Handelsregisterauszug benötigt, wo der wirtschaftlich Berechtigte zu erkennen ist. Unsere Kunden haben eine Mitwirkungspflicht.

Sonstiges

Hiermit stimme ich zu, dass mich GOTTA HOME 4u – Marc Gotta Immobilienmakler bezüglich dieses Exposés kontaktieren darf. Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt ist: Marc Gotta – 0172/38 52 241

Sie schicken uns idealerweise eine Anfrage über das Portal oder via E-Mail (mit kompletter Anschrift, Mail und Telefon). Im Anschluss erhalten Sie von uns ein Formular über DSGVO (Datenschutzgrundverordnung - Pflicht seit 25.5.18), die WIDERRUFSBELEHRUNG sowie die Provisionsvereinbarung. Nachdem Sie uns diese unterzeichnet, gerne als PDF via Mail zurückgeschickt haben, erhalten Sie von uns ausführliche Informationen sowie einen Gesprächs- bzw. Besichtigungstermin.

BITTE SENDEN SIE UNS DAHER NUR ANFRAGEN MIT KOMPLETTER ANSCHRIFT , MAIL+ TELEFON !

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00



Hausansicht seil.li.



Hausansicht frontal



Hausansicht link



Hausansicht seil.re.

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00



Gartenseite



1/2 Stellplatz am Haus



seitl. rechts



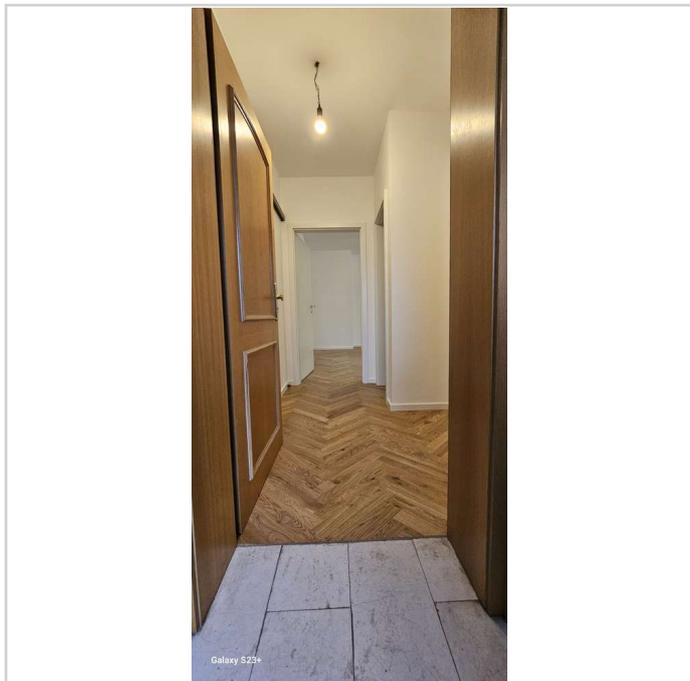
Rückseite m. Garten

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes

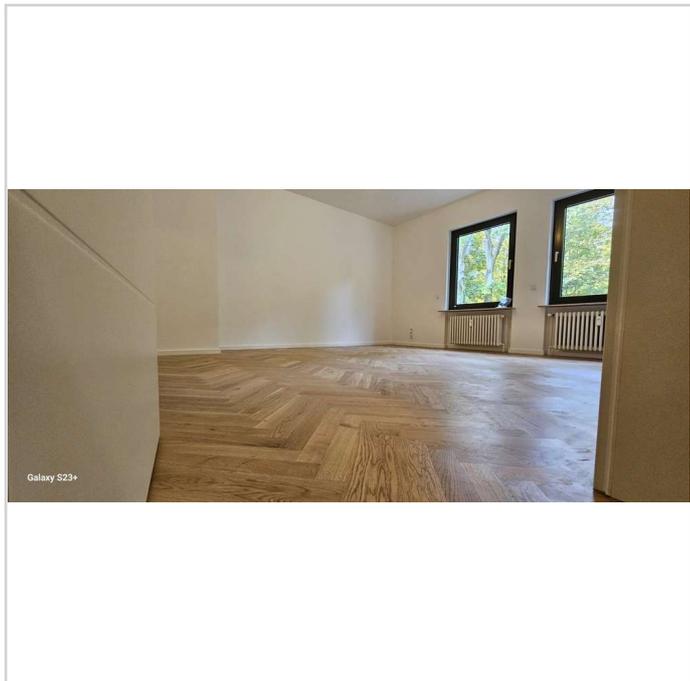


63263 Neu-Isenburg

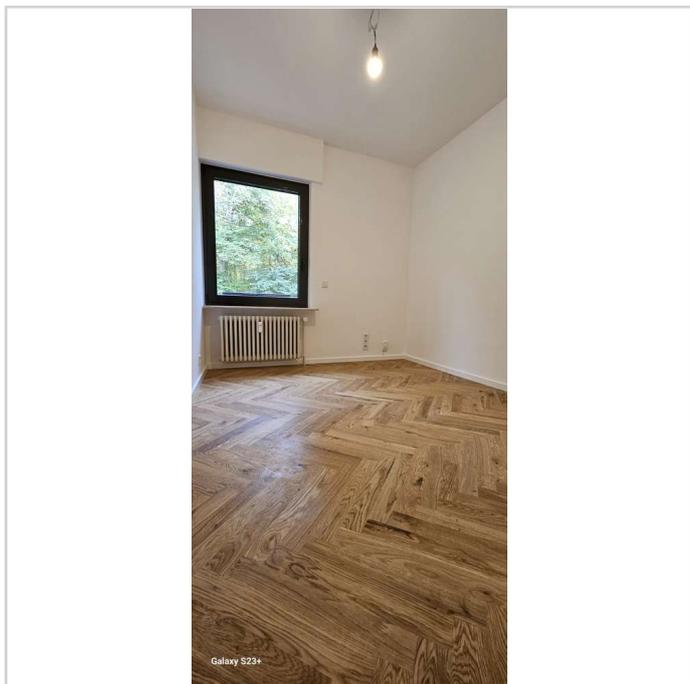
Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00



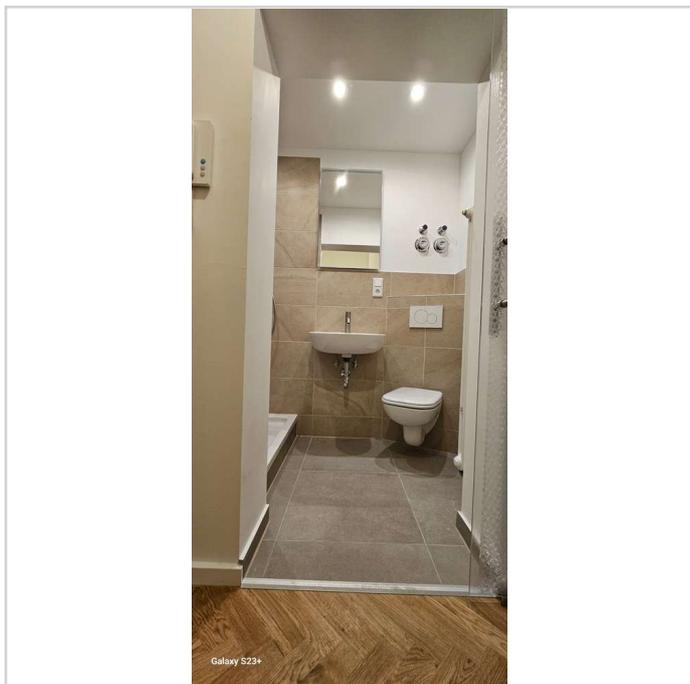
Blick in Whg. EG re.



Wohnen EG re



Schlafen EG re.



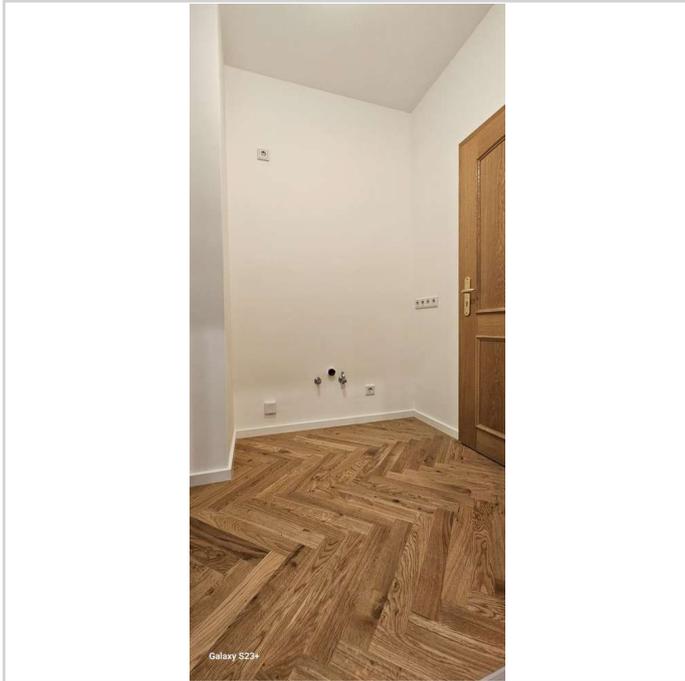
Bad EG re

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00



Kochnische EG re

Top Objekt an Top Adresse - ein Schmuckstück, nicht nur im Sinne des Gesamtzustandes



63263 Neu-Isenburg

Vermietbare Fläche: 474,12 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.476,00 EUR
x-fache Miete: 22,00

