



## VERKAUFT - MEHRFAMILIENHAUS MIT AUSBAUPOTENTIAL

ImmoNr 1001038

Wohnfläche ca. 300 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 163 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 10

Anzahl Badezimmer 5

Grundstücksgröße ca. 690 m<sup>2</sup>

PLZ	64832	Baujahr	1900
Ort	Babenhausen	Zustand	Renovierungsbedürftig
Regionaler Zusatz	Babenhausen	Energieausweis	Bedarfsausweis
Kaufpreis	329.000,00 €	Endenergiebedarf	251,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Außen-Provision	3,57 %	Energieausweis	17.09.0207
Jahresmiete (Ist)	23.400,00 €	gültig bis	

## Beschreibung

Sie suchen eine gut vermietete Kapitalanlage in nachhaltiger Wohnlage im Herzen von Babenhausen? Dann wird Sie dieses Mehrfamilienhaus in zentraler Lage komplett begeistern. In fußläufiger Entfernung vom Bahnhof und mit bester Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main Gebiet und den Odenwald, bietet dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus eine werthaltige Wohnlage dank einer optimalen Anbindung an das Verkehrs- und Straßennetz. Die 4 optimal geschnittenen Wohnungen in diesem um 1900 erbauten und 1970 mit einem Anbau erweiterten Wohnhaus, bieten genug Wohnraum für Paare oder kleine Familien und versprechen auch langfristig eine solide Mietrendite und gute Vermietbarkeit. Dabei stehen den Bewohnern drei Garagen sowie Stellplätze im Freien zur Verfügung und besonders fleißige Eigentümer haben die Möglichkeit, noch vorhandenes Potenzial im Dachgeschoss für eine weitere Wohneinheit auszunutzen. Die Mieten wurden nochmalig angehoben, so dass der neue Vermieter künftig von einer Jahresmiete in Höhe von 23.400 Euro profitieren kann. Zusätzlich stehen den Mietern Keller- und Lagerflächen zur Verfügung. Sie wollen mehr erfahren, dann fragen Sie am besten gleich Ihr Exposé an und Sie somit die Chance auf ein einzigartiges Investment in gesuchter Lage zu erhalten. Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in direkter Bahnhofsnähe von Babenhausen.

- Fachwerkstadt mit ca. 17.000 Einwohnern

- Babenhausen ist Bahnknotenpunkt zwischen der Odenwaldbahn und Main-Neckar-Bahn

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Straße von Babenhausen, in Bahnhofsnähe.

- Schulen und Kindergärten, ein Senioren- und Pflegeheim, zahlreiche Ärzte und Apotheken

- Guten Infrastruktur

- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie großes international tätiges Unternehmen der Autozuliefer-Industrie

- Eine nahe Verkehrsanbindung besteht auch zur Autobahn A 3 Frankfurt – Aschaffenburg

- Zahlreiche Feuchtgebiete, Seen, große Waldgebiete

- Schwimmbad, Stadtbücherei, Territorialmuseum

- Kindergärten für Kinder von 1-6 Jahren
- Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule und Förderschule
- Zahlreiche Vereine

## **Besondere Merkmale**

- Rendite ca. 7,1 %
- gute Lage
- voll vermietet
- 3 Garagen
- Dachgeschoss ausbaubar



Fairer Preis



Anbau



Hoffläche



Voll vermietet



4 Wohneinheiten



Perfekt für Investoren



Gutes Mieterportfolio



Kein Leerstand

## Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Manfred Boxberger, wohnhaft Lindenstraße 3a, 63825 Sommerkahl, hat die Andre Leers Immobilien GmbH exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Wenden Sie sich deshalb bitte bei Fragen direkt an Ihren Immobilienberater.

Die Maklerprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt vom Verkäufer sowie 3,57 % inkl. MwSt. vom Käufer. Die Grunderwerbssteuer beträgt 6 % vom Kaufpreis. Die Kosten für Notar und Grundbuch liegen bei ca. 1,5 % vom Kaufpreis. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Alle Daten und Angaben zu diesem Angebot erhielten wir von den Eigentümern und übernehmen für die Richtigkeit keine Haftung.

**leers** immobilien

Wohnen. Leben. Glücklich sein!

## Ihr Ansprechpartner

Andre Leers Immobilien GmbH  
Steinschönauer Straße 2  
64823 Groß-Umstadt

Tel. +49 (0)6078 / 75 90 0

Fax +49 (0)6078 / 75 90 10  
info@leers-immobilien.de

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Andre Leers Immobilien GmbH  
Steinschönauer Straße 2  
64823 Groß-Umstadt

Tel.: +49 (0)6078 / 75 90 0  
Fax: +49 (0)6078 / 75 90 10

info@leers-immobilien.de  
www.leers-immobilien.de