



Mehrfamilienhaus mit Photovoltaik und vier Garagen in Groß-Umstadt / Semd

ImmoNr	1001055
Wohnfläche	ca. 298 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 452 m ²
PLZ	64823
Ort	Groß-Umstadt / Semd
Regionaler Zusatz	Semd

Kaufpreis	499.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Jahresmiete (Ist)	27.120,00 €
Baujahr	1959
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	90,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis	30.08.2036
gültig bis	

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Groß-Umstadt/Semd bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 298 m² insgesamt drei Wohneinheiten, die sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilen. Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude aus dem Jahr 1959 wurde in den Jahren 2007 bis 2008 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem soliden Zustand. Mit insgesamt acht Zimmern bietet die Immobilie mit verschiedenen Wohnungsgrößen eine ideale Aufteilung für verschiedene Mietergruppen, wodurch die Gefahr eines Leerstands minimiert wird. Derzeit sind alle drei Wohneinheiten gut vermietet (Jahresmiete 27.120,- €) und sorgen für eine stabile Rendite (ca. 5,5 %) wobei hier aufgrund der niedrigen Durchschnittsmiete (unter 8 € / m²) noch Entwicklungspotenzial besteht.

Das Objekt besticht zudem durch seine solide Bausubstanz, die durch Maßnahmen wie den 14cm Vollwärmeschutz der Fassade und modernisierte technische Anlagen gezielt aufgewertet wurde. Ein besonderer Vorteil ist die installierte Photovoltaikanlage (9,5 KW), die einen zukunftsorientierten Beitrag zur Energieversorgung leistet und derzeit durch Einspeisevergütungen einen Jahresertrag von rund 4.000 Euro erwirtschaftet. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Außenbereich mit gepflastertem Hof, der ergänzt durch die zugehörige, geräumige Scheune mit zukünftigem Vermietpotenzial, ausreichend Park- und Lagermöglichkeiten bietet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Semd der Stadt Groß-Umstadt. Das direkte Umfeld ist durch eine gewachsene Wohnbebauung geprägt.

Semd:

- Autobahnauffahrt Richtung Darmstadt und Frankfurt ist nur drei Minuten entfernt
- Groß-Umstadt und Dieburg liegen nur 5 Autominuten entfernt
- Zum Frankfurter Flughafen gelangt man in 40 Minuten (25 Minuten außerhalb der Hauptverkehrszeiten).
- Eine Schnellbusanbindung sowie Bahnhöfe in Dieburg (6 km) und Groß-Umstadt (4km) komplettieren die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
- Fast 20 Vereine

- Sport- und Kulturhalle
- Knapp 2.000 Einwohner
- Hofladen mit regionalen Produkten

Gärtnerei, Feuerwehr, Bücherei, Kindergarten, Grundschule, Kirche und Gemeindehaus

Besondere Merkmale

- Voll vermietet (mit Entwicklungspotenzial)
- Verschiedene Wohnungstypen für unterschiedliche Mietergruppen und vermietbare Scheune
- PV-Anlage mit derzeit rund 4.000 Euro Jahresertrag
- Gesuchte Lage
- Nachhaltige Vermietbarkeit

Weitere Angaben

Das Objekt verfügt über eine zeitgemäße technische Ausstattung, inklusive Glasfaseranschluss und Satellitenempfang. Im Außenbereich befindet sich zudem ein eigener Brunnen, der an ein Hauswasserwerk angeschlossen ist. Das Haus ist derzeit vermietet und erzielt eine jährliche Soll-Mieteinnahme von 27.120 Euro. Parkmöglichkeiten sind durch vier Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze im Freien optimal abgedeckt. Die Verwaltung der Betriebskosten erfolgt professionell über ISTA-Abrechnungen (basierend auf der Modernisierung von 2007).



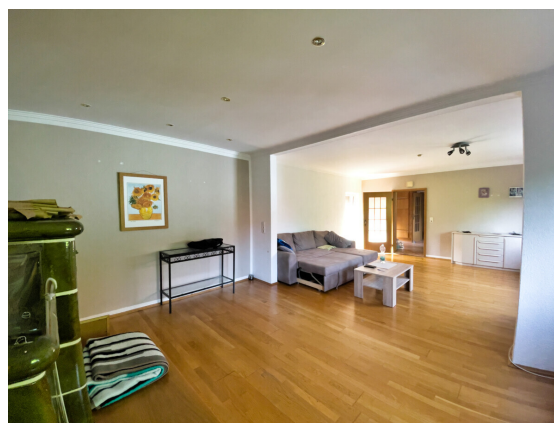
Innenhof



Mit Scheune



Vielseitig



Gut vermietet



Solide Rendite



Gepflegt



Starkes Mieterportfolio



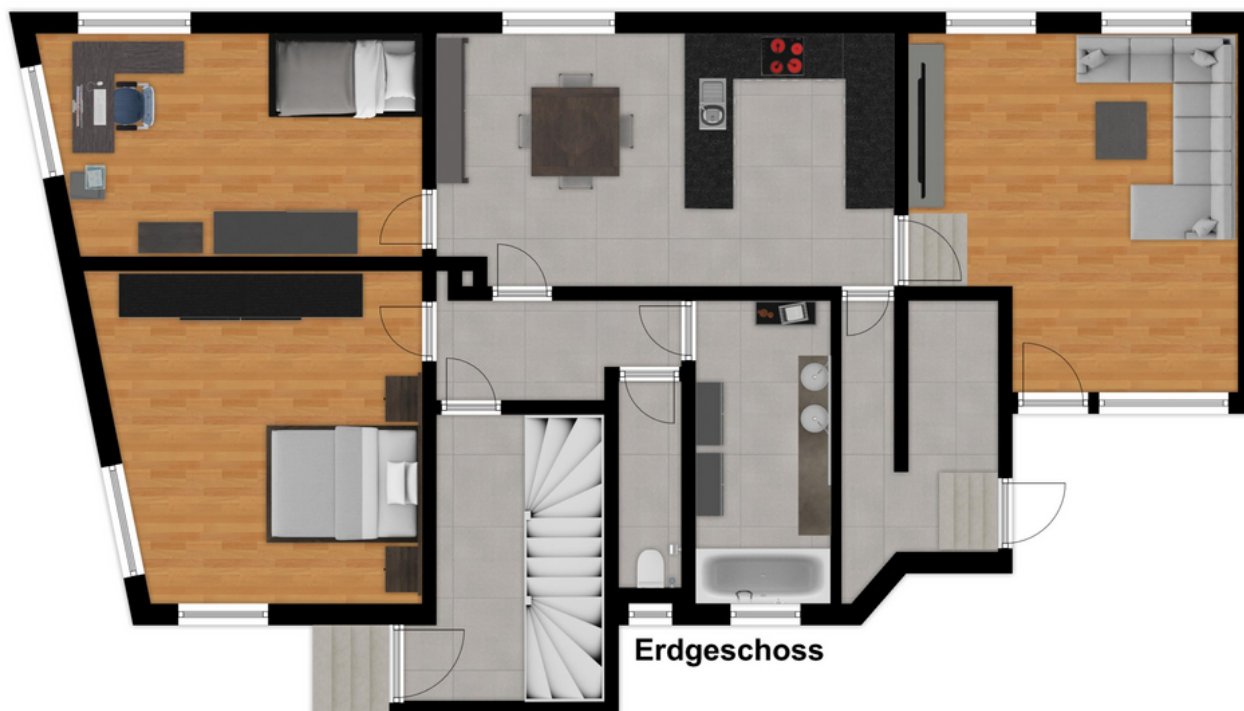
Nachhaltige Vermietbarkeit



Drei Wohneinheiten



Voll vermietet



Erdgeschoss

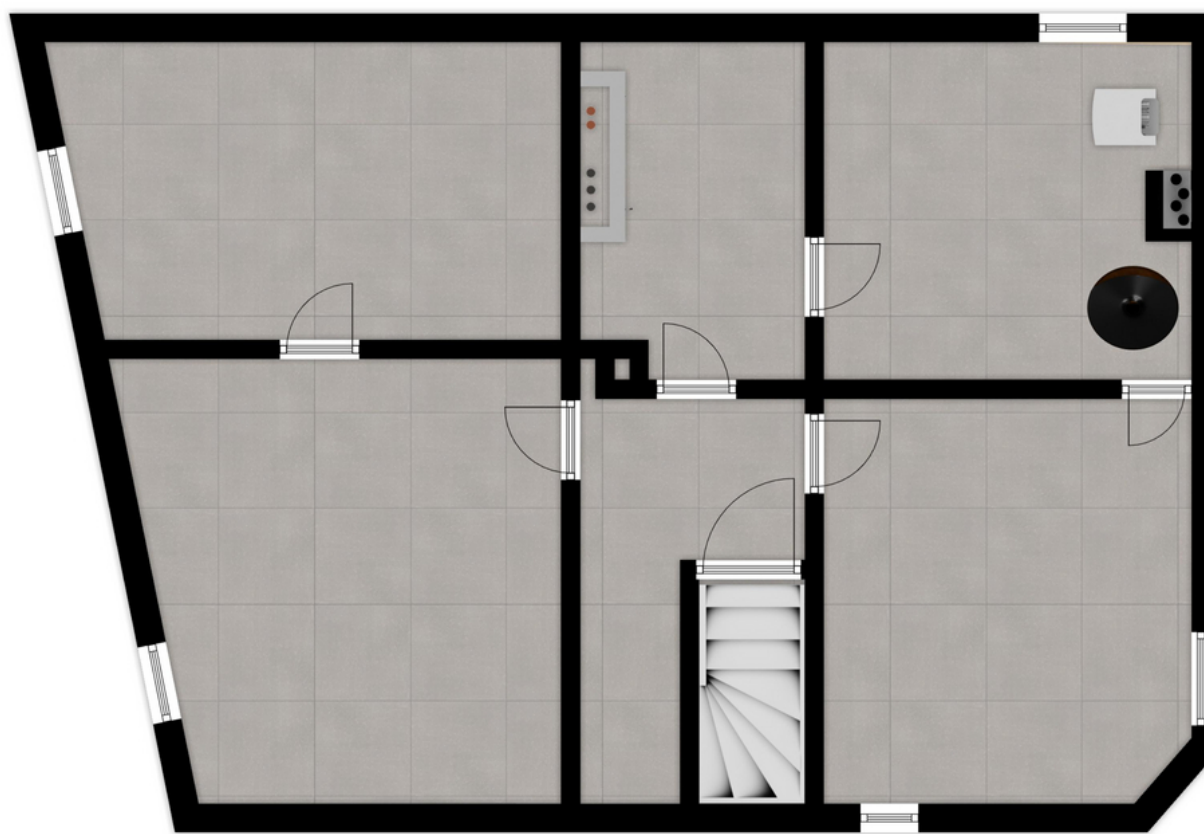


Obergeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Kellergeschoss

Hinweise:

Zur Nennung der Eigentümer von Verkaufsangeboten sind Makler gemäß aktueller Rechtsprechung verpflichtet. Der Eigentümer: Ute Wolf, wohnhaft Grafenstr. 8, 64823 Groß-Umstadt, 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.



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