

# EXPOSÉ

## AS-Immobilien.com +++ Kapitalanlage in Gelnhausen - Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung +++



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
 Adresse: 63571 Gelnhausen  
 Baujahr: 1995  
 Zimmerzahl: 2  
 Wohnfläche (ca.): 87 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 92 m<sup>2</sup>  
 Nebenkosten (ca.): 300,- €  
 Etage: 1  
 Balkon / Terrasse: ja

**Kaufpreis  
€ 249.000,-**

**AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)**

Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30  
 info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

- > Etagenwohnung
- > Gelnhausen
- > 2 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023728



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63571 Gelnhausen - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1995
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	87 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	92 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	249.000,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1995
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	5 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	2,975% inkl. MwSt. beide Parteien

## Objektbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus umfasst lediglich 6 Wohneinheiten und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Einige Einheiten werden eigengenutzt, andere - wie diese - sind langfristig vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit mehreren Jahren und verläuft reibungslos und zuverlässig.

## Ausstattung:

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in gepflegter Wohnlage von Gelnhausen-Stadt. Das Objekt überzeugt durch seine solide Bauweise, die stabile Vermietungssituation sowie die attraktive Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung über die A66 und den Bahnhof Gelnhausen-Haitz/Höchst. Objektdaten ' Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup> ' Zimmer: 2 ' Etage: Obergeschoss ' Baujahr: 1995 ' Balkon, Kellerraum, 2 PKW-Stellplätze direkt am Haus ' Fußbodenheizung ' Zentrale Gasheizanlage (Viessmann-Kessel) ' Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss ' Hausgeld: Eu 311,- monatlich ' Rücklagenanteil: Eu 70,- monatlich ' Energieausweis: 129,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D, Energieträger Gas Diese Immobilie bietet eine sichere und wertbeständige Kapitalanlage in einer nachgefragten Wohnlage von

Gelnhausen. Eine gepflegte Wohnung, ein solides Mietverhältnis und eine hervorragende Verkehrsanbindung sprechen für ein stabiles Investment mit Zukunftsperspektive. Weitere Informationen zu Mieteinnahmen, Nebenkosten und Details zur Ausstattung erhalten Sie gerne auf Anfrage. Kontaktperson: Herr Burkhard Schmitt - (06052)1230

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer praktischen, stadtnahen Wohnlage von Gelnhausen, der Barbarossastadt im Main-Kinzig-Kreis. ' A66-Anschluss Gelnhausen-Ost in unmittelbarer Nähe - ideale Verbindung nach Frankfurt und Fulda ' Bahnhof Gelnhausen-Haitz/Höchst fußläufig erreichbar ' Bushaltestelle in der Nähe ' Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Gastronomie in wenigen hundert Metern Entfernung ' Wald- und Naherholungsgebiete in Gehweite Durch die attraktive Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist eine nachhaltige Vermietbarkeit auch langfristig gewährleistet.

## Sonstiges:

Sie finden unser Büro im Herzen der Kurstadt Bad Orb in der Sauerbornstr. 7 am Kurpark / Salinenplatz im Ärztehaus Domus Medicus. GELDWÄSCHEGESETZ (GWG): Als Makler sind wir verpflichtet, den Anforderungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Bitte helfen Sie uns, den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen und nennen mit der Anfrage folgende Kontaktdaten: Name, Vorname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse. Senden Sie einfach Ihre Anfrage per E-Mail. MAKLERCOURTAGE: Für unsere Bemühungen berechnen wir Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und jeweils durch den KÄUFER und VERKÄUFER zu zahlen. Sämtliche Angaben zum Verkaufsobjekt stammen vom Verkäufer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Durch die Nutzung der nachgewiesenen Daten und Angaben, bzw. durch die Aufnahme von Verhandlungen mit uns oder mit dem Verkäufer, erkennen Sie unseren Courtageanspruch ausdrücklich und unwiderruflich an. +++ BESICHTIGUNGEN: Sind über unser Büro zu vereinbaren und gemeinsam mit uns möglich. Verhandlungen führen Sie bitte nur mit uns. Wir nehmen uns Zeit für Sie und stehen gerne für weitere Informationen und Objektbesichtigung zur Verfügung. VERBRAUCHER-WIDERRUFSBELEHRUNG Gerne werden wir sofort für Sie tätig. Bitte bestätigen Sie uns deshalb den Erhalt der Widerrufsbelehrung. +++ Sie sind Eigentümer und denken an den Verkauf Ihrer Immobilie? Sprechen wir darüber! Kostenfreie Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 www.AS-Immobilien.com

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gelnhausen
- > 2 Zimmer

- > 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023728



vermietete Eigentumswohnung

