

EXPOSÉ

VERKAUFT+++AS-Immobilien.com +++ für Kapitalanleger Mehrfamilienhaus voll vermietet +++



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
 Adresse: 63619 Bad Orb
 Baujahr: 1969
 Wohnfläche (ca.): 245 m²
 Gesamtfläche (ca.): 282 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 281 m²
 Sonstige Fläche (ca.): 37 m²
 Anzahl Garage / Stellplatz: 1
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
auf Anfrage**

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

> Mehrfamilienhaus

> Bad Orb

> 282 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023611



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	63619 Bad Orb - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1969
Wohnfläche (ca.)	245 m ²
Gesamtfläche (ca.)	282 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	281 m ²
Sonstige Fläche (ca.)	37 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2004
Anzahl der Einheiten	4
Befeuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	22.600,- €
bezugsfrei ab	VERKAUFT
Provision für Käufer	5,95 % Käuferprovision (inkl. MWSt)

Objektbeschreibung:

Grundbuch statt Sparbuch ... ideal für den Kapitalanleger Dieses Mehrfamilienhaus in zentraler und praktischer Wohnlage von Bad Orb bietet 5 vermietete Wohnungen und somit vom ersten Tag an volle Mieteinnahmen.

Ausstattung:

Kellergeschoss: Apartment mit großer Terrasse, ca. 63 m² Wohnfläche. Weiterhin befinden sich im Kellergeschoss Nutzflächen, Waschraum und Heizung. Erdgeschoss: 3 Zimmerwohnung mit 61 m² Wohnfläche. Wohnung und der großzügige Balkon wurde in den letzten Jahren saniert, Tageslichtbad. Apartment mit 30 m² Wohnfläche, Wohnung und Balkon in den letzten Jahren saniert. Einbau-Küchenzeile gehört dazu. Obergeschoss: 3 Zimmerwohnung mit 61 m² Wohnfläche. Wohnung und der großzügige Balkon wurden in den letzten Jahren saniert. Tageslichtbad. Apartment mit ca. 30 m² Wohnfläche. Dachboden: Nebenräume, Trockenräume. Wohnfläche insgesamt 246 m², Nutzfläche ca. 37 m² und eine Größe von 1178 cbm umbauter Raum. Die Wohnungen sind derzeit alle vermietet. Gerne sagen wir Ihnen mehr zu den aktuellen Konditionen. Alleine in den letzten 10 Jahren wurde die Immobilie umfangreich renoviert und ca. € 250.000,- investiert. Sanierungen von Wohnungen, Dämmung obere Geschossdecke, Sanierung der Balkone, Abwasserleitungen erneuert, Gemeinschafts-

TV-SAT Anlage, Gas-Zentralheizung, Wärmebereiter aus dem Jahr 2006 und weitere Maßnahmen ergänzen die Renovierungsarbeiten der letzten Jahre. Ein PKW-Platz direkt vor der Haustüre, gemütlicher Gartenbereich hinter dem Haus, direkter Zugang vom Garten in den Kellerbereich. Hier finden Sie viel Wohnfläche auf kleinem Grundstück mit 281 m². Das ideale Flächenverhältnis für den Kapitalanleger, wenn es um die steuerliche Abschreibung geht. Hier bekommen Sie sofort ab Übernahme die Mieteinnahmen von vier Wohnungen; das lässt sich gut rechnen. Gerne sagen wir Ihnen mehr; eine Besichtigung wird Sie überzeugen. Energieausweis: 189 kWh, F, Gas, Baujahr des Wärmebereiters 2004.

Lagebeschreibung:

Die Wohnlage ist aufgrund der ebenen und verkehrsgünstigen Umgebung sehr beliebt. Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen sowie die Fussgängerzone sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Balkone und Garten zur Südseite bringen viel Licht in die Wohnungen.

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 an Käufer/Käuferin eine Maklercourtage in Höhe von 5,95 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und durch den Käufer/Käuferin 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 Courtaganspruch 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

> Mehrfamilienhaus

> Bad Orb

> 282 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023611



Erdgeschosswohnung renoviert 2023



EG Balkon



EG Küche



kleiner Garten der Hausgemeinschaft



EG Wohnen



Gartenansicht - Drohne

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Bad Orb

> 282 m² Fläche

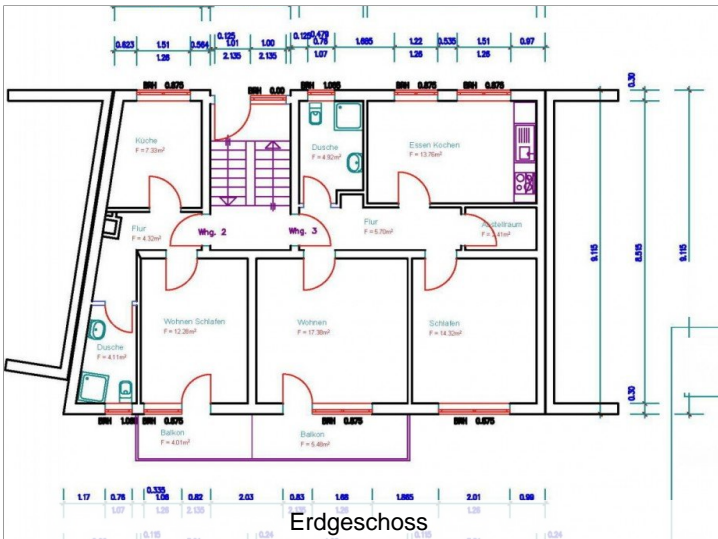
> Objektnummer: 1001023611



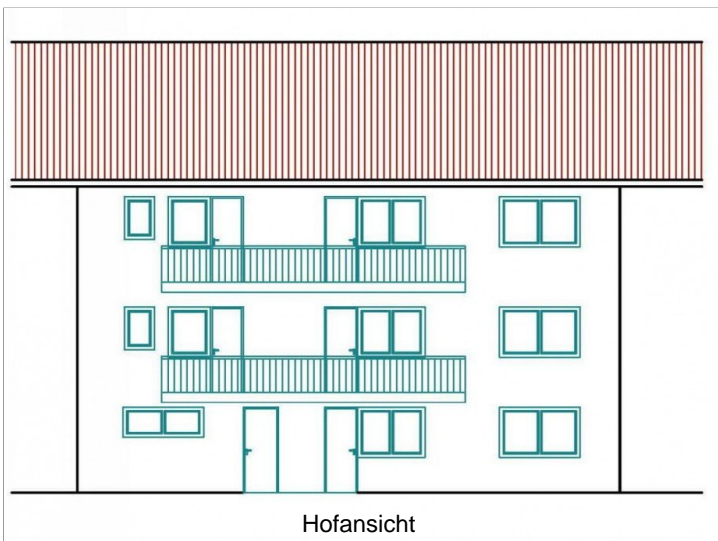
Ausblick von den Balkonen/Garten



Hauansicht



Erdgeschoss



Hofansicht



EG Bad

> Mehrfamilienhaus

> Bad Orb

> 282 m² Fläche

> Objektnummer: 1001023611

