

## Die Lage zählt! Attraktive Kapitalanlage - Mehrfamilienhaus mit 8 WE in bester Lage von Rüsselsheim



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76% inkl. 19% MwSt., Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.
Kaufpreis	€ 845.000,-
Mieteinnahmen Ist pro Periode	€ 40.800,- Jahr

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	275 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	347 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Baujahr	1934
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Räume veränderbar	Ja
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	voll
Kabel / Sat- TV	Ja
Breitband Art	VDSL
Breitband Geschwindigkeit	25000
Unterkellert	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach

## Objektbeschreibung

Hochinteressantes Anlageobjekt im Herzen von Rüsselsheim. Die Lage ist zentral aber trotzdem ruhig. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und BAB-Netz sowie die Berufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort sind hervorragend.

Das Objekt überzeugt durch seine ideale Aufteilung in 8 kleine und sehr gut vermietbare Einheiten. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Die kleinen Wohnungen sind voll ausgestattet, mit einer kleinen Einbauküche sowie diverse Wohn- Schlafzimmer Möbel und ein kleines Bad. Es gibt einen Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und einen Keller.

Die Nettomieteinnahmen belaufen sich auf € 40.800,--/Jahr. Lt. Eigentümer wurden bei einigen langjährigen Mietern bisher keine Mietanpassungen vorgenommen. Hier ist also noch Steigungspotential vorhanden.

Das Objekt befindet sich in gepflegtem und altersgemäßem Zustand. Einige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen. In den Jahren 2007-2018 wurden sämtliche Leitungen wie Wasser, Gas, Elektro und Abwasser ausgetauscht. Weiterhin wurden teilweise Fenster inkl. Rollläden erneuert. Bei Auszug von Mietern wurden die Wohnungen immer komplett renoviert.

## Lage

Zentrumsnahe Lage, fußläufig zum Bahnhof.

Rüsselheim liegt zwischen 2 Landeshauptstädten - Mainz und Wiesbaden - sowie der Finanzmetropole Frankfurt am Main und hat rund 67.000 Bewohner.

Geprägt wird die Stadt natürlich durch den Autohersteller Opel aber auch andere global agierende Firmen wie z.B. Hyundai/KIA, Mitsubishi Motors Deutschland, Chevrolet Deutschland und EDS- Electronics Data Systems haben einen Sitz in Rüsselsheim.

Die Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Rüsselsheim sind breit gefächert und vielfältig. Zudem hat Rüsselsheim eine ausgezeichnete schulische Infrastruktur, somit befinden sich rund 20 Kindertagesstätten und 19 Schulen mit allen Abschlussmöglichkeiten vor Ort. Die Hochschule RheinMain bietet die

Möglichkeit auf ein Studium im Bereich Ingenieurwissenschaften.

Mitten in der Rhein-Main-Region gelegen bietet Rüsselsheim optimale Verkehrsanbindungen an das dichte Autobahnnetz und einen gut entwickelten öffentlichen Nahverkehr mit kurzen Distanzen nach Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt.

## Ausstattung

Sie suchen das wirklich besondere Objekt - als attraktive und nachhaltige Kapitalanlage - ideal und individuell aufgeteilt - in gutem Zustand - mit ausgezeichneter Vermietbarkeit- mit Steigerungspotential - in Toplage - mit bester Infrastruktur – einem Gemeinschaftsgarten? Dann sollten Sie hier unbedingt investieren!

- 8 Wohneinheiten: 1-2 Zimmer von 20 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: 275 m<sup>2</sup>
- Voll möbliert
- Keller
- Gemeinschaftsgarten
- Haustechnik wurde komplett saniert
- Gasöfen mit separaten Zähler pro Wohnung (Gas und Strom werden direkt vom Mieter bezahlt)
- weitere Nebenkosten wurden bisher pauschal berechnet, somit kein Aufwand für Nebenkostenabrechnung.
- Netto-Mieteinnahmen € 40.800,-/Jahr

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin.

Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Uwe Rinkens

Tel.: +49 (0)6126-5049508

Mobil:+49 (0)171-1409619

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

---

### ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

---

## Anbieter

von Schlapp Immobilien - Nadia Schlapp  
Schimmelhof 1  
54338 Schweich

Zentrale

06502-9356658

Fax

06502-6044999

E-Mail

[info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)

Webseite

<https://www.schlapp-immobilien.de>



**Diskretes Angebot !**



