

-Solide Kapitalanlage-

Mehrfamilienwohnhaus mit elf Wohneinheiten



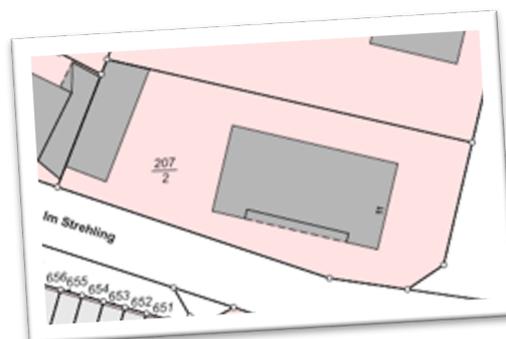
Exposé V2214

Eckdaten:

Objektadresse:	Im Strehling 11, 64342 Seeheim-Jugenheim (Gemarkung Jugenheim, Flur 3, Flurstück 207/2)
Objekttyp:	Mehrfamilienwohnhaus (freistehend) - Kapitalanlage
Wohneinheiten:	11 (UG, EG, 1. OG, 2. OG - Dreispänner)
Nutzung:	voll vermietet (*bis auf Wohnung 1 = eigengenutzt)
Mieteinnahmen (Ist):	73.872,- EUR (Soll = 81.852,- EUR)
Wohnfläche gesamt ca.:	809 m ²
Ausstattung:	einfach bis gehoben
Nutzfläche ca.:	70 m ² zzgl. Dachboden
Kellerräume:	9 (inkl. Heiz-Raum)
Garage/Stellplätze:	5 / 6
Grundstücksfläche ca.:	1.071 m ²
Verfügbar ab:	sofort

VK-Preis: 1.850.000,- EUR

Baujahr:	1971
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattung:	normal / gehoben
Anlagentechnik:	2022
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung mit WW-Aufbereitung (Brennwert)
Energieausweis:	112,8 kWh/(m ² •a) = D (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit:	Telekom bis zu 250 MBit/s; Kabel-Internet bis zu 1.000 MBit/s (Quelle: Internet)
Bauplanungsrecht:	B-Plan „Südlich der Bickenbacher Straße“, GRZ 0,4 GFZ 1,0
Bodenrichtwert:	800,- EUR/m ² (Stichtag 01.01.2024)



Beschreibung Objekt:

Das gepflegte Mehrfamilienwohnhaus mit elf Wohneinheiten besteht aus drei Vollgeschossen und einem teilweise ausgebauten Souterrain (Dreispanner).

Alle Wohnungen sind über das gepflegte und helle Treppenhaus zu erreichen (ohne Aufzug).

Das Mehrfamilienwohnhaus ist voll vermietet*, der Ausstattungsstand kann als normal bis gehoben bezeichnet werden.

Die Wohnungen-Nr. 1 + 2 befinden sich im Souterrain. Bei der Wohnung-Nr. 1 handelt es sich um eine 3-4 Zimmerwohnung mit geschlossener Wohn- Essküche und Tageslichtbad. Diese Wohnung wurde von den Eigentümern selbst als Ferienwohnung mietfrei genutzt, dies betrifft auch den zusätzlichen Einzelwohnraum am Ende des Flures (viertes Zimmer). Zusätzliche mögliche Mieteinnahmen für diese Wohnung betragen ca. 665,- EUR/Monat, 7.980,- EUR/Jahr (derzeit in den Mieteinnahmen noch nicht berücksichtigt).

Bei der Wohnung-Nr. 2 handelt es sich um eine 2 Zimmerwohnung mit offener Kochnische und innenliegendem Duschbad.

Bei den Wohnungen-Nr. 3, 5, 6, 8, 9 und 11 (im EG, 1. und 2. OG) handelt es sich jeweils um Vierzimmerwohnungen mit Tageslichtbad, geschlossener Küche, 2 Kinderzimmern, Schlafzimmer sowie einem geräumigen Wohn- Esszimmer mit Balkon. Der Balkon kann vom Wohn- Esszimmer als auch vom Schlafzimmer betreten werden.

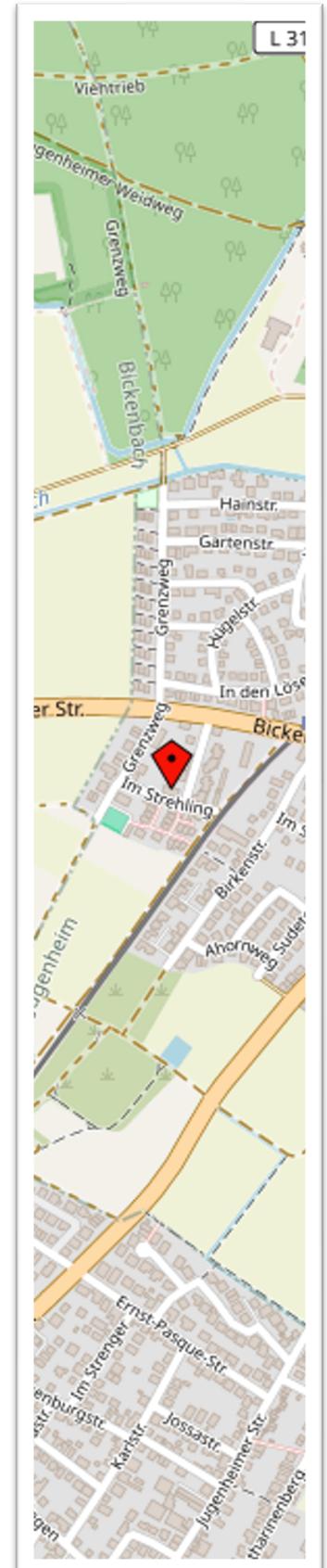
Der allgemeine Ausstattungsstand kann als normal bis gehoben bezeichnet werden, die Wohnung-Nr. 11 wurde bereits vollständig saniert (2020/2021).

Bei den Wohnungen-Nr. 4, 7 und 10 (im EG, 1. und 2. OG) handelt es sich um Einzimmerapartments mit offener Kochnische, innenliegendem Duschbad und Balkon.

Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fanden laufend statt, eine detaillierte Auflistung von 1995 bis 2023 liegt vor.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Kellergeschoss/Souterrain neben den zwei Wohnungen (Nr. 1 + 2) noch sechs Kellerräume, einen gemeinschaftlich genutzten Abstellraum, einen Wasch- Trockenraum (HWR), ein WC sowie den Heizungsraum. Ein Ausgang führt vom Kellerflur direkt zur Hoffläche/Abstellplätze.

Auf dem 1.071 m² großen Grundstück befinden sich noch 6 Außenstellplätze sowie 5 Garagen.





Zusammenfassung

- Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus
- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Drei Vollgeschosse und teilausgebauter Keller
- Elf Wohneinheiten
- Voll vermietet (*bis auf Wohnung 1 = derzeit eigen genutzt)
- Baujahr 1971
- Wohnfläche gesamt ca. 809 m²
- Nutzfläche ca. 70 m² zzgl. Dachboden
- Alle Fenster mit Rollläden (Kunststoff, Isolierglas 1995)
- Neun Wohnungen mit Balkon
- Letzte Modernisierung 2023
- Vollwärmeschutz (2002/2016)
- Dachbodendämmung (2015)
- Alle Wohnungen mit Gegensprechanlage und Türöffner
- Öl-Zentralheizung (Kessel 2002; Brenner 2022)
- Energiekennwert 112,8 kWh/(m²•a) = D (Verbrauchsausweis)
- Blitzableiter und Gartenbewässerung (teilweise)
- Fünf Garagen und fünf Stellplätze
- Mieteinnahmen p.a. (Ist) 73.872,- EUR (Soll = 81.852,- EUR)
- Grundstücksfläche ca. 1.071 m²
- Bodenrichtwert 800,- EUR/qm (Stichtag 01.01.2024)
- Bauplanungsrecht: B-Plan „Südlich der Bickenbacher Straße“, GRZ 0,4 GFZ 1,0
- Internet-Verfügbarkeit: Telekom 250 Mbit/s, Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s (Quelle: Internet)

Wohnflächenaufstellung

Wohnung-Nr. 1 im Untergeschoss bzw. Souterrain

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Flur/Garderobe	19,78 m ²
Bad	5,23 m ²
Küche	8,36 m ²
Wohn- Esszimmer	19,58 m ²
Schlafzimmer	11,87 m ²
Zimmer (außerhalb der Wohnung)	18,77 m ²
<u>Summe</u>	<u>83,59 m²</u>

Wohnung-Nr. 2 im Untergeschoss bzw. Souterrain

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Flur/Garderobe	2,11 m ²
Bad	2,50 m ²
Kochnische	3,16 m ²
Wohn- Esszimmer	19,62 m ²
Schlafzimmer	24,05 m ²
<u>Summe</u>	<u>51,44 m²</u>

Gesamt Wohnung-Nr. 1 + 2 = 135,03 m²

Wohnung-Nr. 3, 5, 6, 8, 9, 11 im EG, 1. + 2. OG

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	11,38 m ²
Bad	7,29 m ²
Küche	7,93 m ²
Wohn- Esszimmer	25,17 m ²
Essen od. Kinderzimmer	9,63 m ²
Schlafzimmer	20,00 m ²
Kinderzimmer	11,32 m ²
Balkon (7,10 m ²) ½	3,56 m ²
<u>Summe</u>	<u>96,28 m² bzw. 96,14 m² (gemittelt 96,20 m²)</u>

Gesamt Wohnung-Nr. 3, 5, 6, 8, 9, 11 = 577,20 m²



Wohnung-Nr. 4, 7, 10 im EG, 1. + 2. OG

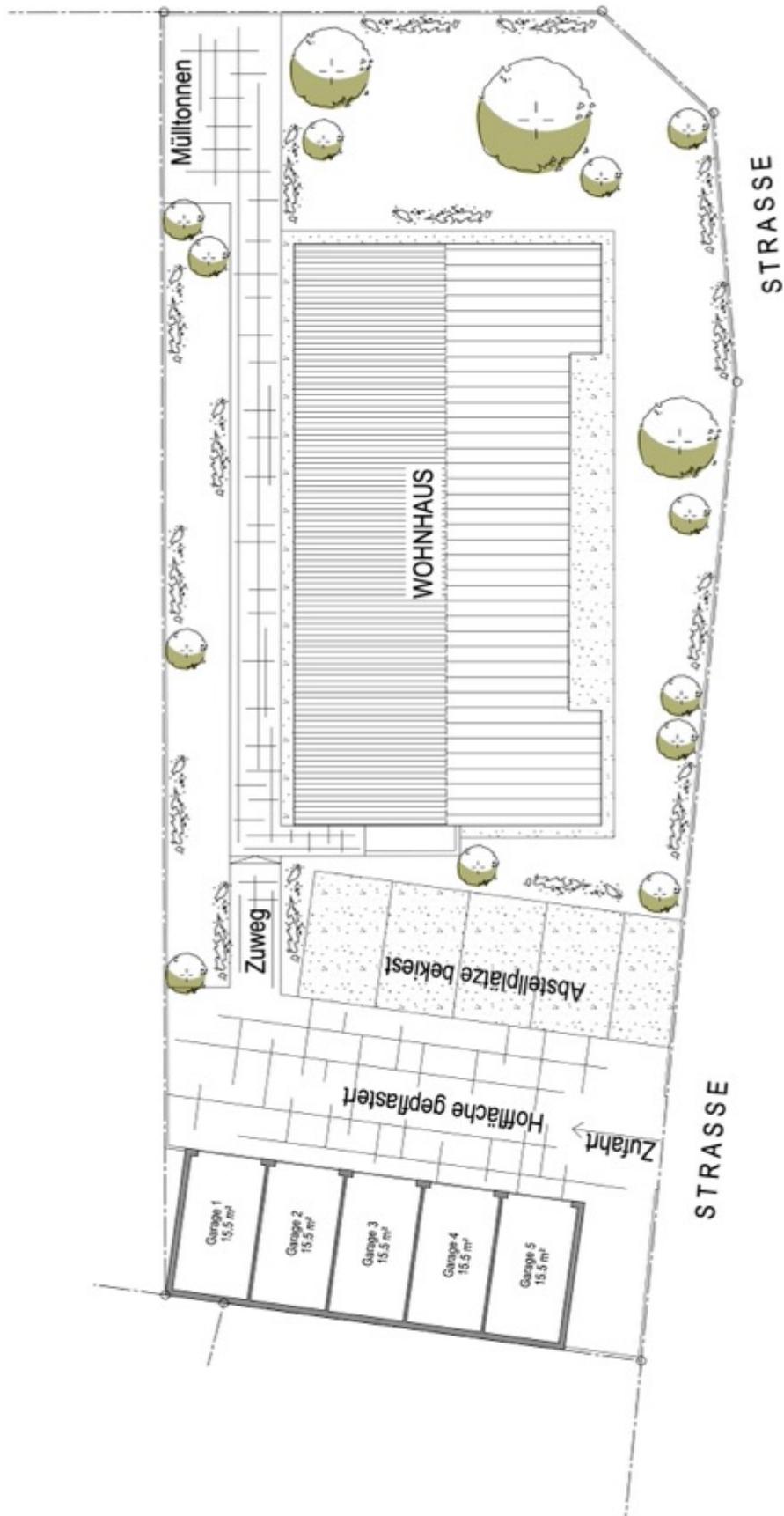
<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	1,92 m ²
Bad	2,26 m ²
Kochnische	2,84 m ²
Wohn- Ess- Schlafzimmer	20,97 m ²
Balkon (8,26 m ²) ½	4,13 m ²
<u>Summe</u>	<u>32,12 m²</u>

Gesamt Wohnung-Nr. 4, 7, 10 = 96,36 m²

Gesamtwohnfläche ca.: 808,59 m²

Alle Angaben wurden den Original-Grundrissplänen des Architekten Hans Froböse vom 12.12.1969 entnommen.
Für das Keller-/Untergeschoss wurden die Flächen aufgemessen, jedoch ohne Gewähr.

Freiflächenplan



© www.gsd-service@frettel.de • gsd Gerd

Erdgeschoss

© www.cad-service-ebw.de - www.dawit



1. Obergeschoss

© www.cad-service-ebf.de - eine Duesen



Keller- Untergeschoss/Souterrain

© www.cad-service-technik.de - eine Immo





Außenansichten



Straßenansichten (Süd/West + Süd)





Straßenansichten (Süd/Ost + Nord/Ost)





Freifläche



Hauseingang



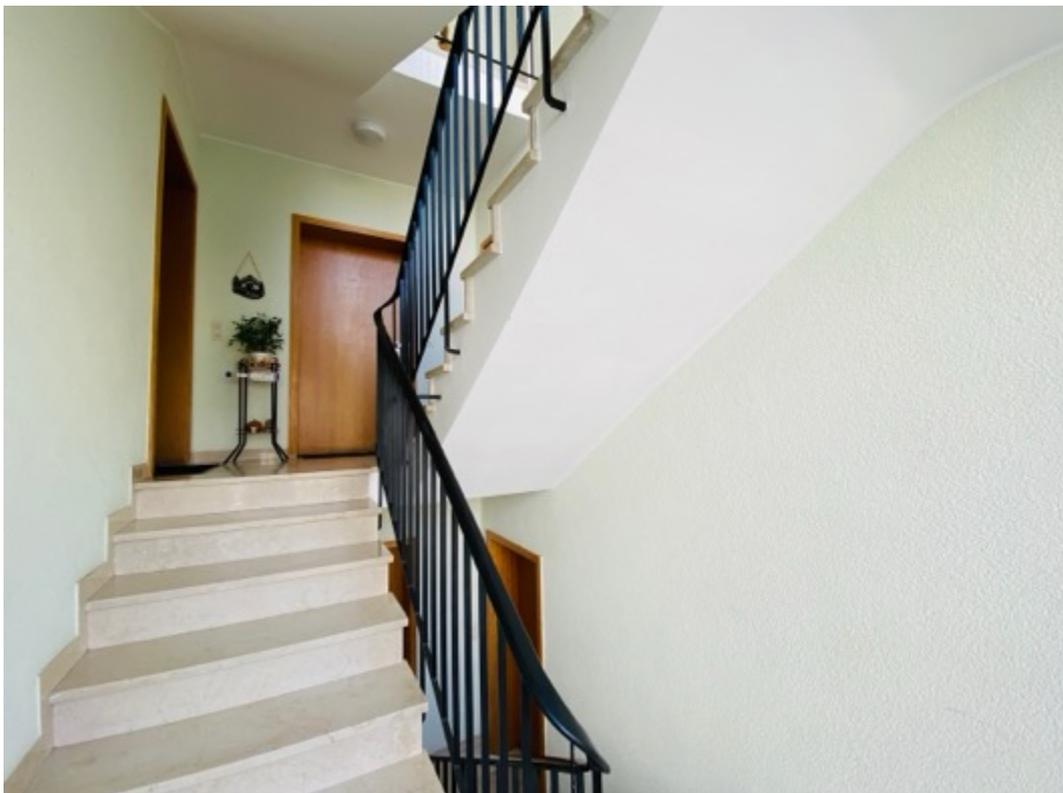
Garagen



Hoffläche



Helles und gepflegtes Treppenhaus



Hinweis:

Aus Gründen der Diskretion gegenüber den Mietern haben wir, bis auf die Wohnung Nr. 1 und 11, auf Innenaufnahmen verzichtet.

Wohnung-Nr. 1



Flur mit Garderobe/Vorraum



Küche mit Einbauten



Schlafzimmer



Wannen-Duschbad





Wohn- Esszimmer

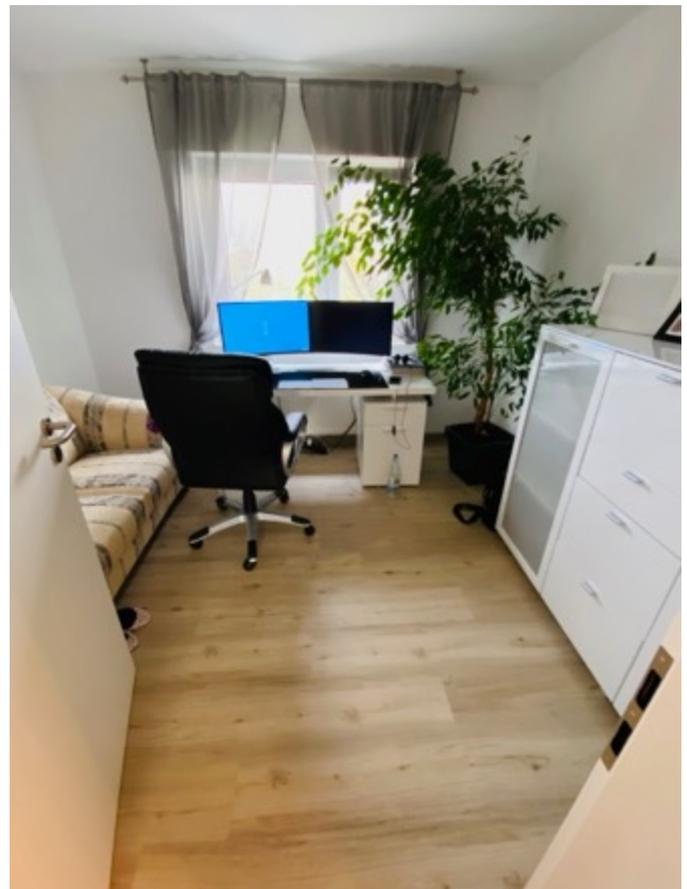


Flur

Wohnung-Nr. 11



Flur



Ess-/Kinderzimmer od. Büro



Küche



Wohn- Esszimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Melibokusblick und zwei Zugängen (Wohn- und Schlafzimmer)



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon





Kinderzimmer



Flur



Modernes Duschbad





Moderne Wohnungsverteilung

Keller-/Untergeschoss



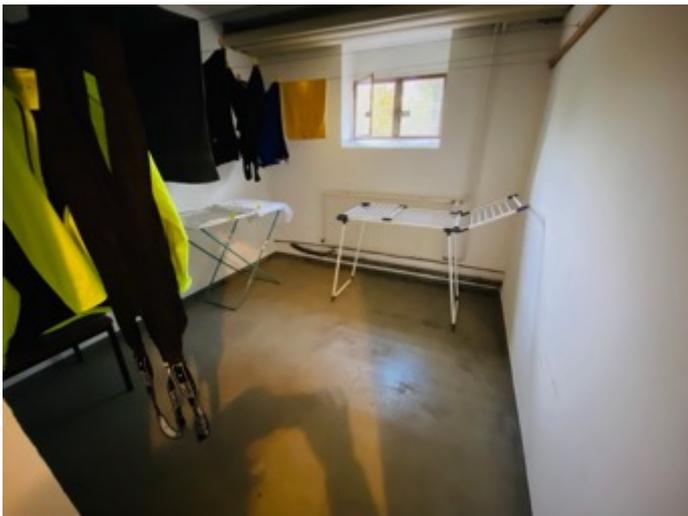
Einzelraum
(derzeit von Wohnung-Nr. 1 mitgenutzt)



Kellerflur



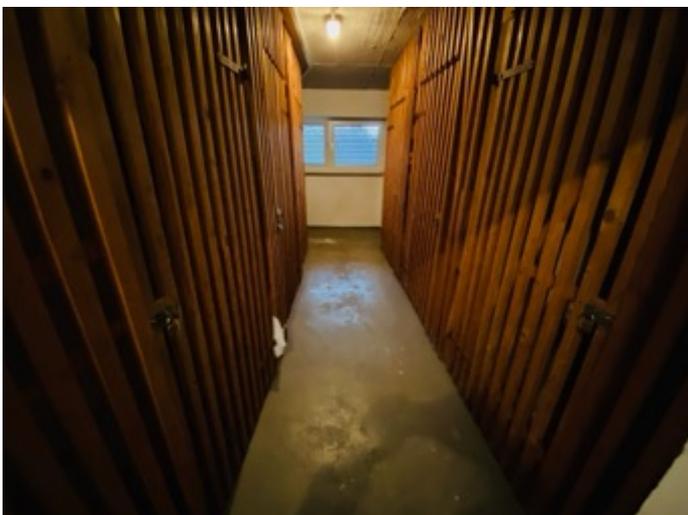
Kellerausgang zum Hof



Trockenraum



Gemeinschaftskeller



Kellerabteile der Mieter



WC im Kellerflur



BUDERUS-Ölheizung (Kessel 2002, Brenner 2022)



Moderne Stromzähler (Smart Meter)

Anschrift

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro
Thomas Wolf DEKRA zert. Immobilienmakler & Sachverständiger für Immobilienbewertung
Bahnhofstraße 17 in 64665 Alsbach-Hähnlein
Tel. 06257 – 50 46 746 ▪ Mobil: 0172 - 62 40 793
E-Mail: kontakt@imm-house.de ▪ www.imm-house.de

Hinweis/Haftung/Provision

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und beruhen auf Aussagen des Verkäufers, für deren Inhalt die Fa. Thomas Wolf Immobilien keine Haftung übernimmt. Als Makler, vom Verkäufer/Vermieter/Käufer/Mieter beauftragt, ist die Fa. Thomas Wolf Immobilien tätig. Mit Ausgabe dieses Exposees verlieren alle evtl. vorher ausgegebenen Exposees ihre Gültigkeit. Die Angebote sind vertraulich, freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung verpflichtet zu Schadenersatz. Volle Honorarpflicht besteht auch bei Erwerb durch Zwangsversteigerung, bei Erwerb von Anteilen an Besitzgesellschaften sowie bei anderen, wirtschaftlich gleichwertigen Geschäften. Wird mit einem von uns benannten Verkäufer ein Miet- oder ähnlicher Vertrag abgeschlossen oder kommt ein Vertrag über ein anderes dem Verkäufer gehörendes Objekt zustande, so ist auch dafür die ortsübliche Provision zu zahlen. Nachträgliche Vertragsänderungen, insbesondere Vertragsauflösungen aus irgendeinem Grund, selbst wenn sie im Vertrag bereits vorgegeben sind, sind ohne Einfluss auf den Provisionsanspruch. Die Entgegennahme von Angeboten bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung vorstehender Bedingungen. Neben diesen Bedingungen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Fa. IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, die in den Geschäftsräumen zur Einsichtnahme ausliegen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz der Fa. Thomas Wolf Immobilien.

Maklervertrag:

Sie schließen mit IMM-House Immobilien, Thomas Wolf einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von IMM-House Immobilien in Anspruch nehmen.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Bei der zu vermittelnden Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, sodass die Provisionsregelung des § 656c BGB nicht eingreift.

Widerrufsrecht:

Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass IMM-House Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

(Stand: 23.01.2025)

