

EXPOSÉ



Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Friedberg



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 61169 Friedberg
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 315 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Gesamtfläche (ca.): 315 m²
Grundstücksfläche (ca.): 291 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 850.000,-

VOR ORT IMMOCO

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Mehrfamilienhaus
> Friedberg
> 12 Zimmer

> 315 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-019



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	61169 Friedberg
Baujahr	1903
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	315 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Gesamtfläche (ca.)	315 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	291 m ²
Kaufpreis	850.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

In zentraler und nachgefragter Lage von Friedberg präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger mit Weitblick.

Das ursprünglich um 1903 in massiver Bauweise errichtete Gebäude

wurde über die Jahrzehnte fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Eine umfangreiche Modernisierung erfolgte im Jahr 2002. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden unter anderem die Hauptelektrik erneuert, moderne Fenster eingebaut, die Fassade gedämmt sowie neu verputzt und gestrichen. Darüber hinaus wurden Teile der Bäder modernisiert.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 315 m². Die einzelnen Wohnungen bieten jeweils eine Wohnfläche von rund 105 m².

Derzeit sind die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Die Erdgeschosswohnung steht aktuell leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten. Ob Neuvermietung nach marktgerechter Anpassung oder wertsteigernde Renovierungsmaßnahmen - hier besteht zusätzliches Ertragspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in unmittelbarer Bahnhofsnahe. Die hervorragende Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet sowie die gewachsene Infrastruktur machen den Standort dauerhaft interessant für Mieter und Kapitalanleger.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Balkone, eine Terrasse sowie einen Außenstellplatz.

Die derzeitigen Jahresnettokaltemieteinnahmen belaufen sich auf rund 21.540 EUR pro Jahr. Da die Erdgeschosswohnung aktuell nicht vermietet ist, bietet sich dem Erwerber die Möglichkeit, die Ertragslage unmittelbar nach dem Kauf zu optimieren.

Durch eine marktgerechte Vermietung der leerstehenden Einheit sowie mögliche zukünftige Mietanpassungen in den Bestandswohnungen besteht weiteres Entwicklungspotenzial.

Insbesondere die zentrale Lage in Friedberg und die Nähe zum Bahnhof sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Ausstattung:

- Wärmedämmung
- Gas-Zentralheizung(2006)
- Zweifachverglaste Kunststoffenster(2002)
- Eingangstür (2002)
- Elektrik (2002)
- Mieteinnahmen IST: 21.540 EUR

Lagebeschreibung:

Die Kreisstadt Friedberg (Hessen) liegt im Wetteraukreis am nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets und zählt zu den wirtschaftlich attraktiven Wohnstandorten im direkten Einzugsbereich von Frankfurt am Main. Die Stadt profitiert von ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung und ihrer

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



hohen Lebensqualität. Friedberg ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten.

Durch die unmittelbare Nähe zu Frankfurt am Main, Bad Nauheim, Bad Homburg und Gießen gehört Friedberg zu den gefragten Wohn- und Investitionsstandorten der Region. Der Bahnhof Friedberg ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr in Richtung Frankfurt und Mittelhessen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Friedberg. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung sowie einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Friedberg (Hessen), der in wenigen Minuten erreichbar ist. Von dort bestehen ausgezeichnete Verbindungen nach Frankfurt am Main, Bad Homburg,

Gießen und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Für Berufspendler stellt dies einen erheblichen Standortvorteil dar.

Die Friedberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten ist ebenfalls schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die zentrale Lage sorgt für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit und macht das Objekt insbesondere für Kapitalanleger interessant.

Sonstiges:

Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!

Von telefonischen Anfragen zur Besichtigung vor Ort bitten wir abzusehen.

Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Objektbilder:



Einfahrt



Einfahrt Ansicht 2



Hauseingang

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



Hauseingang Ansicht 2



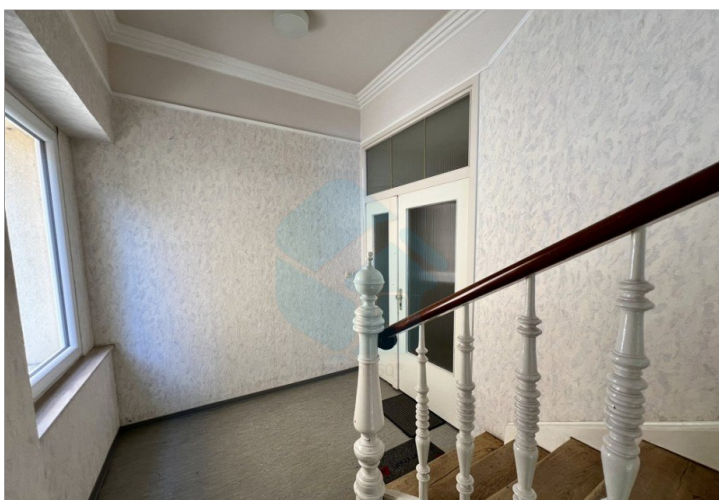
Eingang Wohnung EG



Hauseingang Innenansicht



Flur EG



Treppenhaus



Flur EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



Wohnzimmer



Terrasse



Wohnzimmer



Zimmer 1 EG



Terrasse



Zimmer 1 EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



Badezimmer EG



Zimmer 2 EG



Badezimmer EG



Küche EG



Zimmer 2 EG



Küche EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



Zimmer 3 EG



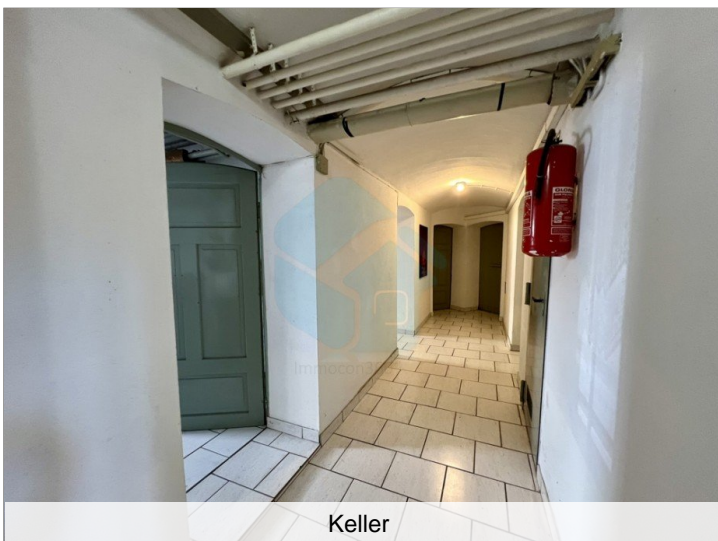
Waschraum



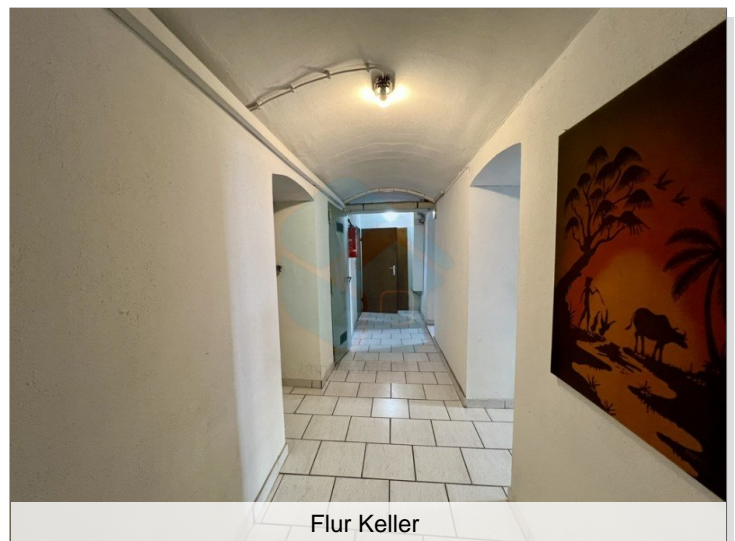
Zimmer 3 EG



Keller



Keller

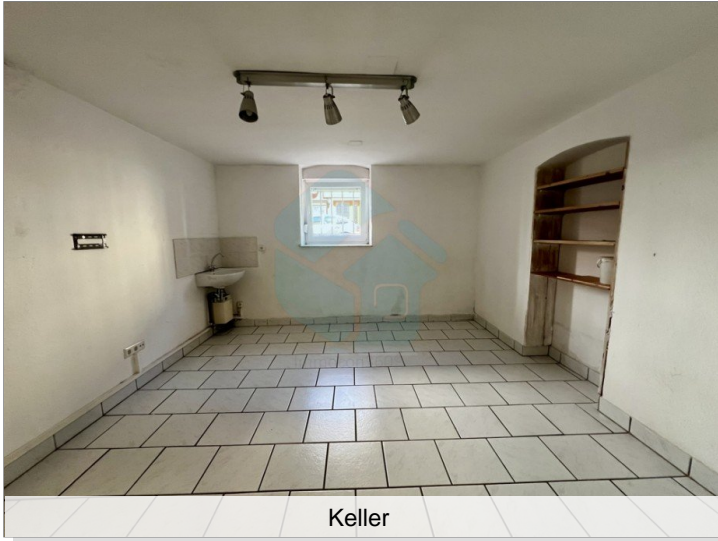


Flur Keller

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedberg
- > 12 Zimmer

- > 315 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-019



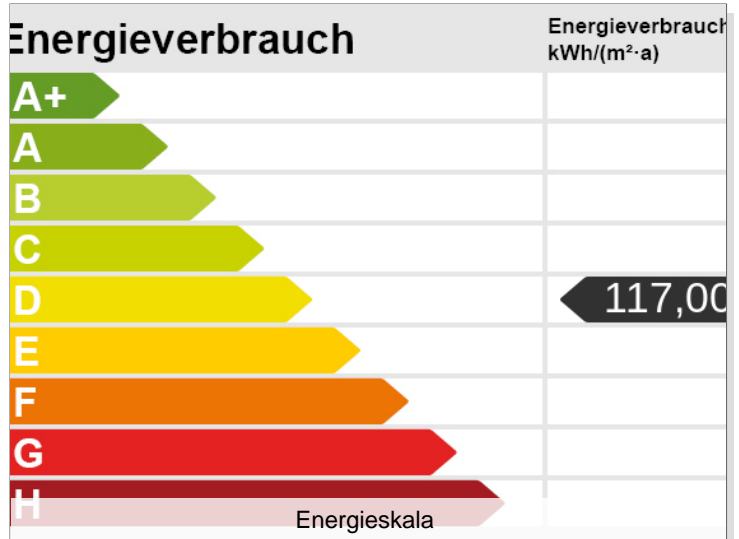
Keller



Elektrik



Heizungsraum



WC Keller

> Mehrfamilienhaus

> Friedberg

> 12 Zimmer

> 315 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-019



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.

3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.