Collenberg

Kapitalanlage : Vermietete Dachgeschosswohnung mit Garten und Garage

Objektnummer: 26007066



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007066
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.05.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Die Immobilie

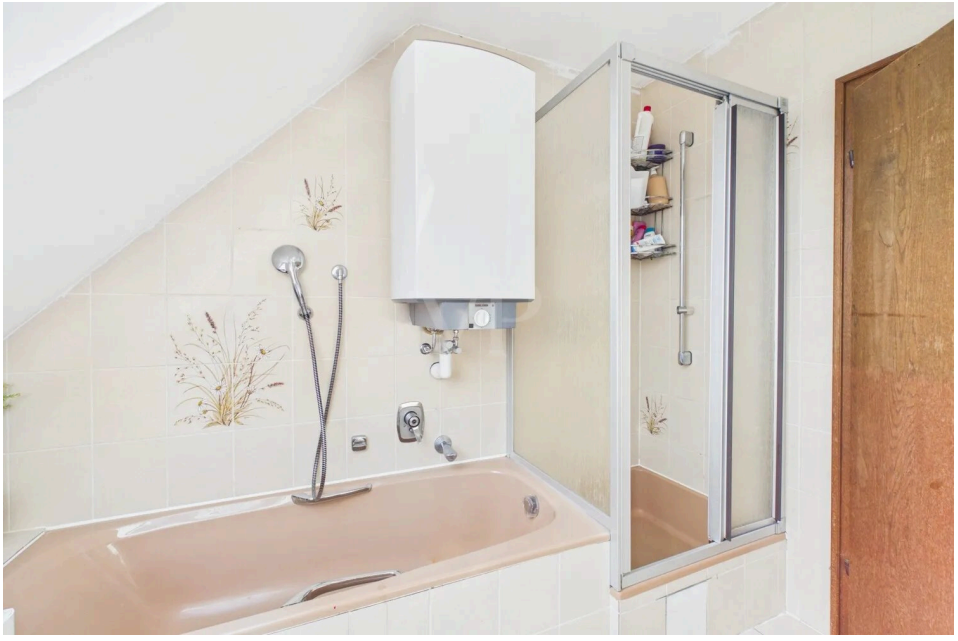




Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Ein erster Eindruck

Direkt unter dem Dach eines Hauses aus den frühen achtziger Jahren entfaltet sich diese Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 83 Quadratmetern. Drei Zimmer gliedern sich harmonisch aneinander, zwei davon als Schlafzimmer, während der Wohnbereich mit seiner lichten Weite den Mittelpunkt bildet.

Die Wohnung ist langfristig vermietet, was ihr eine angenehme Beständigkeit verleiht. Die Einrichtung und Ausstattung präsentieren sich in einem soliden Zustand. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in den kühlen Monaten und das Badezimmer ist klassisch gehalten, ohne auf Komfort zu verzichten.

Ein echtes Plus ist der eigene kleine Garten, der zu dieser Dachgeschosswohnung gehört, eine seltene Qualität, die den Alltag bereichert. Dieser ist Rückzugsort und Freiraum zugleich, ein Stück Natur nur wenige Schritte entfernt.

Das Haus selbst zeugt von der Baukultur der achtziger Jahre: solide Bausubstanz, klare Linien, ein angenehmes Wohnklima. Die Gemeinschaft im Haus wirkt gewachsen, vertraut, und die Umgebung überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit und gewachsene Infrastruktur. Wer hier wohnt, erlebt ein nachbarschaftliches Miteinander und kurze Wege in den Alltag.

Zum Angebot gehören außerdem 2 geräumige Keller, der Spitzboden sowie 1 Garage.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2019 an eine zuverlässige Mieterin vermietet. Das bestehende Mietverhältnis soll fortgeführt werden, weshalb sich das Angebot ausdrücklich an Kapitalanleger richtet. Investoren profitieren von einer etablierten Vermietungssituation, einer gewachsenen Mieterstruktur sowie einer langfristig orientierten Anlageperspektive.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Ausstattung und Details

+ Drei Zimmer
+ Küche
+ Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
+ Gäste-WC
+ Garage
+ zwei Kellerräume
+ großer Spitzboden als Stauraum
+ eigener kleiner Garten
+ vermietet zu € 684,- kalt + 50,- € für die Garage

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Alles zum Standort

Collenberg besticht als ländliche Gemeinde mit rund 2.450 Einwohnern durch eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung, die eine stabile und verlässliche Lebensqualität garantiert. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur aus, die insbesondere für konservative und langfristig orientierte Investoren attraktiv ist.

Die Infrastruktur in Collenberg ist grundlegend und erfüllt die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Collenberg, der in nur etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und damit eine attraktive Pendlerlage. Für den Individualverkehr sind die Autobahnanschlüsse in der näheren Umgebung gut erreichbar, was die Mobilität weiter unterstreicht.

Das Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten ist vielfältig und ergänzt die Wohnqualität auf ansprechende Weise. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount in Collenberg und Rewe im nahegelegenen Freudenberg gewährleisten eine komfortable Versorgung. Für die Gesundheitsversorgung gibt es eine Hausarztpraxis, wobei spezialisierte medizinische Einrichtungen in den umliegenden Städten gut erreichbar sind.

Die Nähe zu mehreren Grundschulen und Kindergärten, beispielsweise die Grundschule Collenberg in nur 8 Minuten Fußweg, sichert eine solide Bildungsinfrastruktur. Freizeit- und Sporteinrichtungen sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Für den Investor bietet Collenberg somit eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit einer konstanten Nachfrage nach familien- und seniorengerechtem Wohnraum schaffen eine verlässliche Basis für nachhaltige Wertsteigerungen. Diese Lage überzeugt durch ihr ausgewogenes Potenzial und stellt eine sichere Investitionsmöglichkeit in einem beständigen Markt dar.

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26007066 - 97903 Collenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com