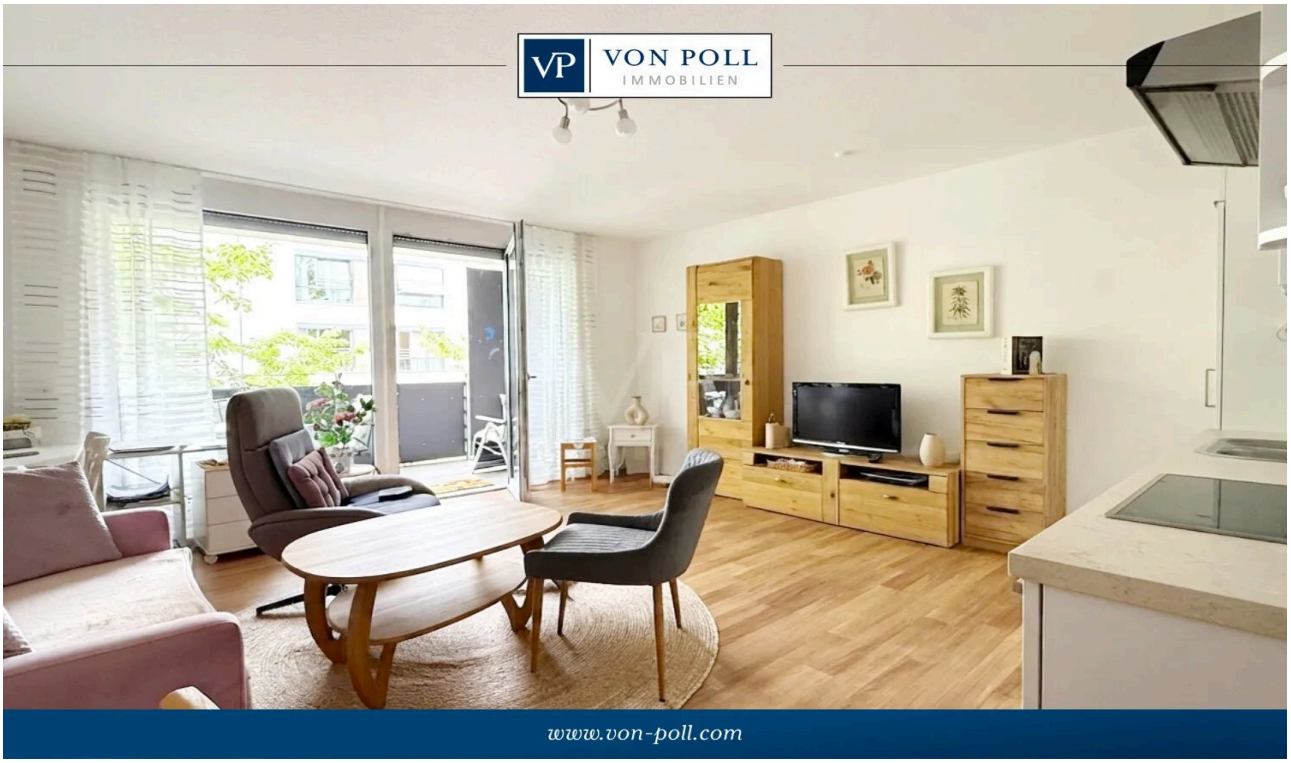
Kriftel

# Lukrative Kapitalanlage: Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt am Freizeitpark Kriftel

*Objektnummer: 26082137*




KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel


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

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26082137 |
| Wohnfläche | ca. 57.56 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2012 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 270.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 4 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 88 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 03.04.2032 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2012 |

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie

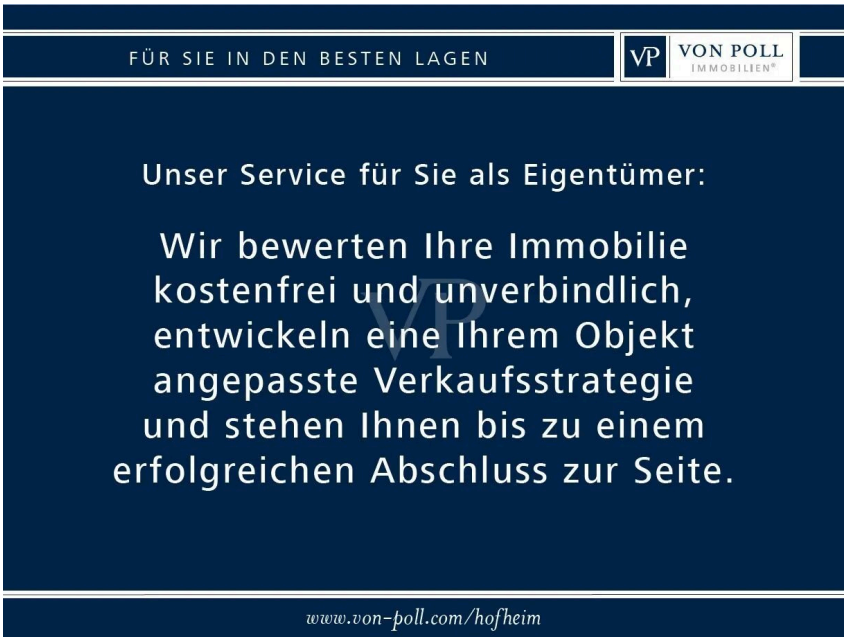




Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie



Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Ein erster Eindruck

Diese helle, barrierefreie und seniorengerechte 2-Zimmer Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer interessanten und langfristig gesicherten Kapitalanlage. Die Wohnanlage und somit auch die Wohnung ist seit 2013 an das Deutsche Rote Kreuz vermietet und bietet Kapitalanlegern damit eine attraktive Gelegenheit, in eine solide und nachhaltig vermietete Immobilie zu investieren.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen und komfortablen Wohnanlage, die 2012 errichtet und 2013 fertiggestellt wurde. Besonders hervorzuheben sind die durchdachte Raumaufteilung, der lichtdurchflutete Wohnbereich, die ansprechende Ausstattung sowie der großzügige, nach Westen ausgerichtete Balkon. Auch die unmittelbare Nähe zum beliebten Freizeitpark Kriftel unterstreicht die attraktive Lage.

Über den praktischen Windfang und den anschließenden Flur mit Garderobenbereich erreichen Sie sämtliche Räume der Wohnung. Das knapp 14 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung. Das innenliegende, modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist auf die Bedürfnisse eines barrierearmen und komfortablen Wohnens ausgerichtet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit über 22 m² Wohnfläche. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Der Küchenbereich ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende, über 8 m² große Westbalkon. Hier lässt sich die Nachmittagssonne genießen und insbesondere in den warmen Monaten ein schöner zusätzlicher Bereich im Freien gestalten.

Zwei großzügige Gemeinschaftsräume sowie ein gemeinsamer Terrassenbereich stehen den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung und ergänzen das attraktive Wohnkonzept. Ein eigener Kellerraum sowie die zur Wohnanlage gehörende Tiefgarage (die auch anteilig zur Wohnung gehört) runden das attraktive Angebot ideal ab.

Interessante Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive:
Ein besonderer Pluspunkt für Kapitalanleger ist das bestehende Mietverhältnis mit dem Deutschen Roten Kreuz. Die Wohnung erzielt eine Kaltmiete von ca. 876 € monatlich. Im Mietvertrag wurde eine Indexmiete vereinbart. Darüber hinaus besteht ein fest vereinbartes Mietverhältnis bis Juni 2033.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus langfristiger Vermietung, planbaren Mieteinnahmen und wertbeständigem Wohnkomfort – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige und möglichst unkomplizierte Immobilieninvestition legen.

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Ausstattung und Details

- Barrierefrei und seniorengerecht
- Moderne Einbauküche
- Innenliegendes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Laminat- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden
- Aufzug
- 2 Gemeinschaftsräume
- Gemeinschaftsterrasse
- Kellerraum
- Terrasse (circa acht Quadratmeter)
- Anteiliger KFZ-Stellplatz

MIETEINNAHME:
- Monatliche Kaltmiete: 876,57 € zzgl. 30,94 € (Verwaltergebühr) = 907,51 €

AKTUELLER WIRTSCHAFTSPLAN:
- Monatliches Hausgeld: 567 €
- Monatlich umlagefähige Kosten: ca. 366 €
- Monatlich nicht umlagefähige Kosten: ca. 150 €
- Monatliche Ansparung zu Instandhaltungsrücklage: ca. 50 €

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# Alles zum Standort

Die Stadt Kriftel liegt ca. 18 km westlich von der Frankfurter City. Die Gemeinde ist mit den Nachbarstädten Hofheim und Hattersheim sehr verbunden. Der Schwarzbach durchzieht malerisch den südlichen Teil des Hauptortes Kriftel.

Im Ortskern, um die Kirche und entlang der Frankfurter Straße finden Sie gute Einkaufmöglichkeiten.
Das Gesamtbild wird bestimmt durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser.
In Kriftel gibt es fünf Kindergärten und einen Montessori-Kindergarten, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie eine Berufliche Schule.

Des Weiteren befindet sich in ca. 3 km Entfernung die internationale Schule Frankfurt-Sindlingen.
Kriftel bietet eine optimale Verkehrsanbindung durch die S-Bahn (S2) oder mit dem Auto (A66/A3/A5) nach Frankfurt, Wiesbaden und auch zum Flughafen Frankfurt am Main.

Objektnummer: 26082137 - 65830 Kriftel

# 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: 26082137 - 65830 Kriftel

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com