

# Mehrfamilienhaus-Ensemble mit Entwicklungspotenzial

Haus · Verkauf · Neu-Isenburg



## Kaufpreis

**2.900.000 €**

## Eckdaten

Wohnfläche	<b>1150 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>35</b>
Badezimmer	<b>16</b>
Baujahr	<b>1975</b>

---

## Objektbeschreibung

---

Adresse: Waldstr. 172 / 172a, 63263 Neu-Isenburg

Kapitalanlage mit erheblichem Mietsteigerungspotenzial • 16 Wohneinheiten • Tiefgarage • zentrale Lage

In attraktiver und zentraler Lage von Neu-Isenburg präsentieren wir dieses interessante Mehrfamilienhaus-Ensemble. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden (Vorderhaus und Hinterhaus) mit insgesamt 16 Wohneinheiten und bietet Investoren ein erhebliches Mietsteigerungs- und Wertentwicklungspotenzial. Das großzügige Grundstück umfasst rund 1.000 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkone sowie eigene Abstellkeller, was die Vermietbarkeit nachhaltig stärkt. Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in gutem baulichen Zustand.

Lediglich die Heizungsanlage sollte perspektivisch erneuert werden (Kostenschätzung ca. 40.000 €). Durch aktuell bestehende Leerstände (2 Wohnungen) sowie teilweise langjährige Mietverhältnisse mit nicht angepassten Mieten liegt die derzeitige Ist-Miete bei ca. 8.700 € netto monatlich. Die Sollmiete beträgt ca. 16.000 € netto monatlich.

## Ausstattung

---

- Objekttyp: Mehrfamilienhaus-Ensemble (Vorderhaus & Hinterhaus)
- Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 1.150 m<sup>2</sup>
- Einheiten: 16 Wohnungen
- Stellplätze: 16 Tiefgaragenplätze und 5 Außenstellplätze

Mieterträge:

- Sollmiete: ca. 16.000 € / Monat netto
- Ist-Miete: ca. 8.700 € / Monat netto

Zustand:

- Wohnungen überwiegend in gutem Zustand
- Heizungsanlage erneuerungsbedürftig (Kostenschätzung ca. 40.000 €)

Ausstattung:

- Balkone bei allen Wohnungen
- Abstellkeller für jede Einheit
- Tiefgarage und Außenstellplätze
- solide Bauweise

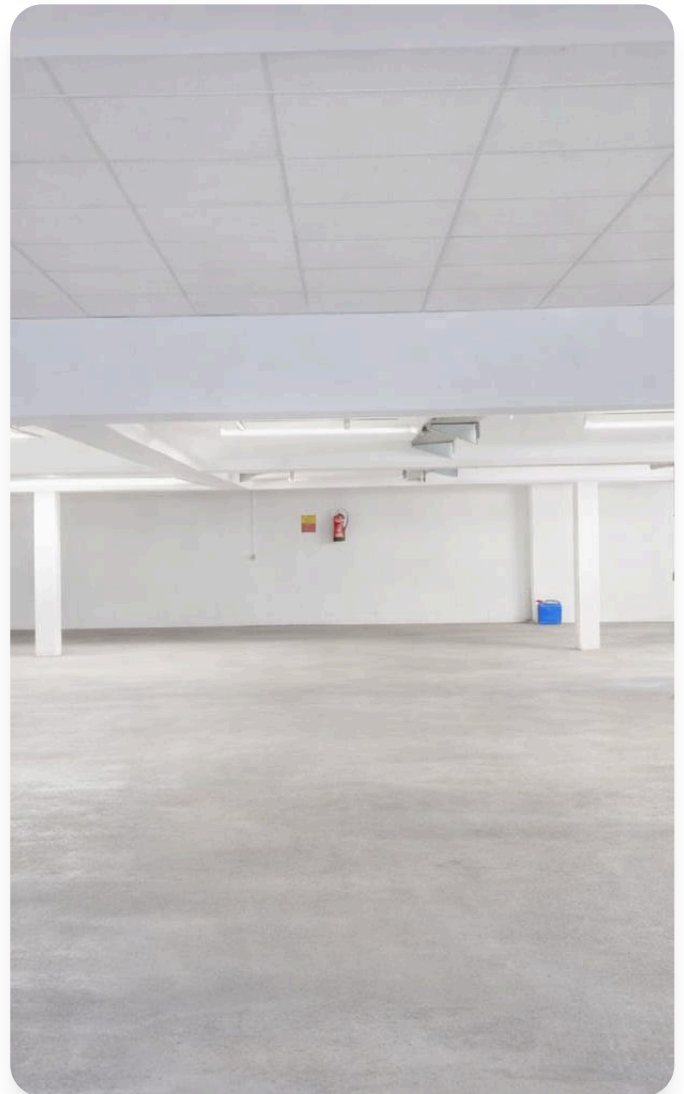
## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage von Neu-Isenburg mit ausgezeichneter Infrastruktur. Das Isenburg-Zentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen ist in etwa 5 Minuten fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- schnelle Anbindung an Frankfurt am Main
- Nähe zu den Autobahnen A3, A5 und A661
- ÖPNV-Verbindungen Richtung Frankfurt Innenstadt und Flughafen
- Frankfurt Airport in ca. 15 Minuten erreichbar

# IMPRESSIONEN



# KONTAKT

---

## WIDERRUFSBELEHRUNG

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung über Ihren Entschluss informieren.

## HAFTUNG & GEWÄHR

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.*