

KURZEXPOSÉ (09026)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.

Objekt : **Boardinghouse - zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet**

Lage : Hattersheim am Main ist ein moderner Wirtschaftsstandort in der Mitte des Rhein-Main-Gebietes. Die Stadt zählt momentan ca. 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine hervorragende Infrastruktur mit einem alten Stadtkern, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gepflegten Grünanlagen und vielen Freizeiteinrichtungen sorgt zudem für eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität.

Hattersheim am Main liegt zentral zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz mitten in einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Europas. Dank hervorragender Verkehrsverbindungen sind die Innenstädte der Metropolen in weniger als einer halben Stunde mit Auto oder S-Bahn zu erreichen.

Zwei Autobahnanschlüsse zur A 66 sorgen für eine unmittelbare Verbindung zu den großen Verkehrsadern Deutschlands. Der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen liegt nur 10 Autominuten entfernt. Die beiden S-Bahnhöfe in den Stadtteilen Hattersheim und Eddersheim liegen an der Strecke S 1 von Wiesbaden über Frankfurt bis in den Rodgau. Ein attraktives innerstädtisches Bussystem ergänzt das ÖPNV-Angebot im Taktverkehr.

Grundstück* : 948 m²

Gesamtfläche* : 691 m²

Baujahr* : 1969 – 1999 komplett modernisiert

Beschreibung : Das Objekt ist zurzeit in 18 Ein-Zimmer-Appartements aufgeteilt (pro Stockwerk vier und auf dem Penthouse-Level zwei), die mehrheitlich an Firmenkunden wie Lufthansa vermietet sind.

Die durchgeführte Renovierung beinhaltet Wärmedämmputz außen, eine Dachsanierung, Einbau von isolierten Kunststoff-Fenstern, die Erneuerung der Elektro-Installationen, die Modernisierung von 15 Appartements durch den Einbau von Küchen, Bädern (inkl. Wannenbad), neuen Innentüren, Fußboden-, Wand- u. Deckenoberflächen, sowie der Erneuerung des Treppenhauses. Es existiert ein Aufzug, der zurzeit allerdings stillgelegt ist.

Das Haus wird als Boardinghouse geführt und daher sowohl zentral verwaltet, als auch professionell gereinigt. Es besteht kein Renovierungstau (drei Appartements konnten nicht renoviert werden, da sie konventionell dauervermietet sind). Das Objekt wirkt gepflegt und modern.

KURZEXPOSÉ (09026)

Seite 2

Das Gebäude ist massiv in herkömmlicher Bauweise und in überdurchschnittlicher Qualität errichtet. Alle Wohnungen im 1.-3. OG besitzen massive Balkone, im 4. OG (Penthouse-Level) Dachgarten mit Wintergarten, alle Bäder sind Tageslichtbäder, zu jeder Wohnung gibt es einen Mieterkeller, im EG sind Kunststoffrollläden eingebaut, Zentralheizung u. Warmwasserversorgung (Erdgas), alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche inkl. moderner Einbaugeräte sowie allgemeiner Möblierung versehen. Die beiden Wohneinheiten auf dem Penthouse-Level könnten zu einer attraktiven Einheit zusammen gefasst und entweder dauervermietet oder auch als Eigentum verkauft werden (Referenzpreise liegen bei € 230.000,- bis € 280.000,-/ Stand September 2008).

- PKW : 10 Stellplätze
- Jahresnettomiete* : EUR 90.000,-
- Zustand : guter Zustand
- Kaufpreis : **EUR 1.350.000,-**
- Maklergebühr : 5,95 % (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) des Kaufpreises für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Käufer zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln – vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. **Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.** Die vereinbarte Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte