

Seligenstadt / Froschhausen

# Kapitalanleger aufgepasst - 2 Zimmerwohnung inkl. Tiefgaragenplatz und Balkon

*Codice oggetto: 26486013*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                   |   |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26486013                 | Prezzo d'acquisto                 | 175.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 54,45 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Piano terra   |
| Vani                | 2                        | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni               | 1                        | Modernizzazione / Riqualficazione | 2026  |
| Anno di costruzione | 1998                     | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato | Superficie lorda                  | ca. 7 m <sup>2</sup>  |
|                     |                          | Superficie affittabile            | ca. 54 m <sup>2</sup>   |
|                     |                          | Caratteristiche                   | Terrazza  |

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia                             | 142.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.07.2028           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                                |

Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## La proprietà



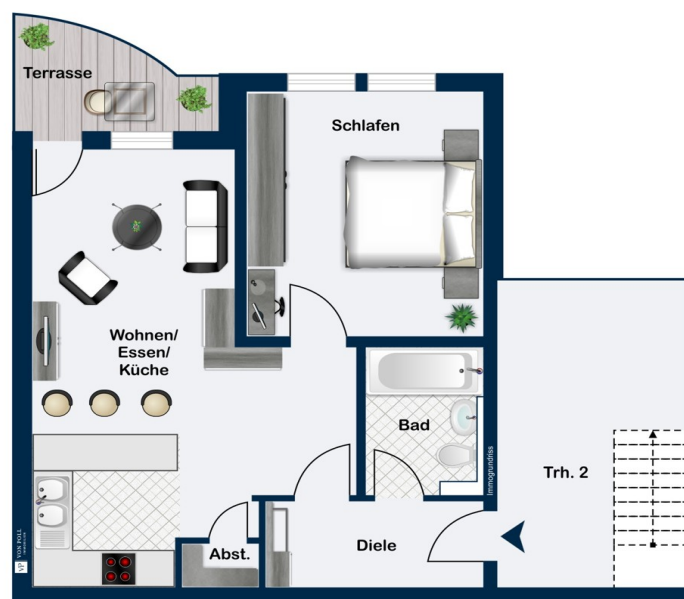
Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Una prima impressione

Hier haben Sie die Möglichkeit, eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1998 zu erwerben. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine Wohnfläche von ca. 54,45 m<sup>2</sup> aus und verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung ist aktuell seit 2020 vermietet.

Die Raumaufteilung bietet ein helles Wohnzimmer, welches durch die vorhandene Terrasse erweitert wird und somit eine angenehme Möglichkeit zum Entspannen im Freien bietet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, ideal für Singles oder Paare.

Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis inbegriffen und versorgt Sie mit den notwendigen Geräten und einer praktischen Arbeitsfläche. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verzichtet auf Tageslicht, jedoch sorgt eine integrierte Beleuchtung für ausreichend Helligkeit und Atmosphäre.

Die Wohnung wurde stets gepflegt und präsentiert sich in einem normalen Zustand. Die Heizungsversorgung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die 2018 erneuert wurde. Diese sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Finanziell gestaltet sich das Angebot folgendermaßen: Die Kaltmiete beträgt 620,00 €, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 200,00 €. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 30,00 € monatlich dazu gemietet werden, was insgesamt eine Warmmiete von 850,00 € ergibt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 330,00 €.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die gleichzeitig guten Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Dies macht sie zu einem attraktiven Wohnort mit guter Infrastruktur.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale umfassen eine Zentralheizung, die im ganzen Gebäude für gleichmäßige Wärme sorgt. Die gesamte Immobilie zeichnet sich durch eine Normal-Ausstattungsqualität aus, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht wird.

Für Käufer, die eine solide und gut gelegene Immobilie suchen, die zudem bereits an verlässliche Mieter vermietet ist, bietet dieses Angebot eine interessante Möglichkeit. Die kontinuierliche Vermietung seit 2020 spricht für die Attraktivität der Wohnung und die Zufriedenheit der aktuellen Mieter.

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein oder weitere Fragen zur Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, eine gepflegte und gut gelegene Wohnung zu erwerben. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Dettagli dei servizi

Kaltniete 620,00 €

Nebenkosten 200,00 €

Tiefgarage 30,00 €

Gesamt 650,00 €

Hausgeld 330,00 €

aktuell seit 2020 vermietet

Gasheizung Baujahr 2018

Terrasse

Bad mit Dusche ohne Tageslicht

Einbauküche inkl.

Wohnzimmer

Schlafzimmer

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Froschhausen liegt im Landkreis Offenbach im Rhein-Main-Gebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, eher dörflichen Struktur mit überwiegend Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Froschhausen befindet sich verkehrsgünstig zwischen den Städten Aschaffenburg und Offenbach am Main. Über nahegelegene Bundesstraßen und Autobahnen besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, insbesondere in Richtung Frankfurt am Main.

Die nähere Umgebung bietet eine gute Nahversorgung sowie Zugang zu Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Zudem zeichnet sich die Lage durch die Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten aus, insbesondere entlang des Mains und in den umliegenden Wäldern, was den Standort sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv macht.

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Ulteriori informazioni

**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. 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 vorbehalten 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.

**Codice oggetto: 26486013 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Luke Zentner

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)