

Langen

## 2 Apartments mit hervorragender Rendite als Kapitalanlage

Número da propriedade: 25004077



PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • ÁREA: ca. 44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004077	Preço de compra	150.000 EUR
Área	ca. 44 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1989	Modernização / Reciclagem	2020
		Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
		Área arrendáve	ca. 44 m²

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989
Certificado Energético válido até	13.01.2036		
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## O imóvel





Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

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



Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Uma primeira impressão

Kapitalanleger aufgepasst:

Angeboten werden zwei 1-Zimmer - Apartments mit jeweils ca. 22 m2 Wohnfläche, die als Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 181 Apartments, die mit einem langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre (bis zum 30.04.2045) plus Verlängerungsoption komplett an einen Investor vermietet wurden, verkauft werden.

Die gesamte Immobilie wird vom Pächter als Hotel betrieben, daher müssen und können die Eigentümer keine eigenen Mietverträge abschließen. Jedes Apartment ist modern und funktional eingerichtet und verfügt über ein dem Hotel entsprechenden hohen Standard mit gemütlichem Bett sowie Schreibtisch und TV sowie ein separates Duschbad. Das Mobiliar ist Eigentum des Pächters, sodass hierfür auch keine Instandhaltungsrückstellungen gebildet werden müssen.

Vermietet wird überwiegend an Mitarbeiter der naheliegenden Unternehmen (Deutsche Flugsicherung, Paul-Ehrlich-Institut, etc.).

Für das laufende Jahr wird monatlich ein Mietertrag von 646,- € für beide Apartments zusammen erwirtschaftet. Ein zusätzliches Hausgeld fällt nicht an. Die Mieterträge sind indexiert und erhöhen sich entsprechend.

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Detalhes do equipamento

- Gas-Zentralheizung
- Iso-Glas Kunststofffenster
- Fliesen im Duschbad
- Teppichboden im Zimmer und Eingangsbereich
- Pantry-Küche
- Garderobe

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Tudo sobre a localização

Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt und zählt ca. 37.000 Einwohner. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Acht Kindergärten, fünf Grundschulen und alle weiteren Schulformen einschließlich einer Musikschule sind vorhanden. Die Einkaufsstruktur ist mit vielen kleinen Fachgeschäften, Kaufhäusern und einer nahen starken „grünen Wiese“ im Laufe der Jahre bestens gewachsen. Dies gilt auch für die ärztliche Versorgung.

Von Langen aus sind die Autobahnen A 5, A661 und A 3, die Bundesstraßen B3 und B 486 und damit das Frankfurter Kreuz und der Frankfurter Flughafen (15 km) schnell zu erreichen. Die S-Bahn fährt im Taktverkehr nach Frankfurt und Darmstadt.

Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2036.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 327.20 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 80.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número da propriedade: 25004077 - 63225 Langen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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