

!!Attraktives Renditeobjekt in Langenselbold!!



Hanauerstraße 2-4
63505 Langenselbold

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 799,00 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR
Scout-ID: 112566299



Ihr Ansprechpartner:

IAM Immobilien & Allfinanz Management GmbH
Herr Anas El Hajjami
E-Mail: a.elhajjami@iam-deutschland.de
Tel: +49 6181 1808510
Mobil: +49 174 2421033
Fax: +49 6181 1808508
Web: <http://www.iam-deutschland.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.023,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	12
Badezimmer:	8
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Bauphase:	Haus in Planung
Baujahr:	1912
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	12

Mieteinnahmen pro Monat: 8.390,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

!!Attraktives Renditeobjekt in Langenselbold!!



Hanauerstraße 2-4
63505 Langenselbold

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 799,00 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In diesem Objekt entstehen zukünftig 6 Wohnungen und 4 Läden auf einem 1023qm großen Grundstück.

Bei den Umbaumaßnahmen werden neue Materialien und innovative Technik verwendet. Balkone, Fassade, Heizung und Dach, werden erneuert.

Sämtliche Fenster werden ausgetauscht und bekommen eine Dreifach-Isolierverglasung mit Beschlagtechnik.

Alle Bäder werden erneuert und mit hochwertigen Sanitäröbekten ausgestattet.

Kaufpreis ausgebaut: 1700.000€
Mieteinnahmen p.a. 96.000€

Kaufpreis Istzustand: 650.000€
Mieteinnahmen p.a. 40.000€

Profitieren Sie von den attraktiven, gesetzlich garantierten Steuervorteilen durch den Denkmalschutz.

Ausstattung:

- Denkmalschutz
- Fußbodenheizung
- Massivbauweise
- 3 Schicht - Parkett
- hochwertige Fliesen
- Bad mit Badewanne und Multifunktions-Dusche
- hochwertige Sanitäröbekte
- LED Technik
- Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Videosprechfunktion

Lage:

Langenselbold liegt im osthessischen Kinzigtal zwischen Gelnhausen und Hanau und hat rund 14.000 Einwohner. Durch die ausgezeichnete Lage im Rhein-Main-Gebiet mit einer hervorragenden Infrastruktur zählt Langenselbold zu den beliebtesten Wohnstandorten der Region.

Bestens angebunden:

Die Stadt liegt mit den beiden Autobahnanschlüssen an die A 66 und A 45 an einem verkehrswichtigen Drehkreuz. Der Bahnhof an der Bahnstrecke Frankfurt/Main – Fulda ist Haltepunkt für alle Nahverkehrs-, Regional- und Eilzüge. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein/Main ist in 30 Minuten erreichbar.

Auch sonst lässt die Stadt kaum Wünsche offen: Dies belegen die gute medizinische Versorgung, ein modernes Seniorenwohnheim sowie zentrale und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Neben einem facettenreichen städtischen Kulturangebot rund um den Schlosspark sorgen über 70

rund um den Schlosspark sorgen über 70 Langenselbolder Vereine für ein abwechslungsreiches Programm.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen in Langenselbold zudem eine Vielzahl von Sportstätten bereit. Die Stadt verfügt über ein modernes Freibad sowie über einen Badensee mit Sandstrand und Restaurants, Surf- und Segelmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die abwechslungsreiche Landschaft im Kinzigtal und die Naherholungsgebiete des angrenzenden Vogelsbergs und Spessarts zu genießen.



Hausansicht

!!Attraktives Renditeobjekt in Langenselbold!!



Hanauerstraße 2-4
63505 Langenselbold

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 799,00 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

!!Attraktives Renditeobjekt in Langenselbold!!



Hanauerstraße 2-4
63505 Langenselbold

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 799,00 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

!!Attraktives Renditeobjekt in Langenselbold!!



Hanauerstraße 2-4
63505 Langenselbold

Zimmer: 18,00
Wohnfläche ca.: 799,00 m²
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

