

JAGODE-IMMOBILIEN

vertrauensvoll & kompetent



Internet – Download - Exposee
www.jagode-immobilien.de

Datum	11.07.2022
Ihr Ansprechpartner	Gabriele Jagode
Durchwahl	08337/9323
e-Mail-Adresse	info@jagode-immobilien.de

Immobilienangebot

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent.

Vielen Dank für Interesse und Ihren Besuch auf unserer Internetseite.

Wir haben versucht für Sie die vorerst wichtigsten Details in unserem Exposee zur Verfügung zu stellen. Allerdings halten wir es für sinnvoll, sich auch vorab über die **Lage** der Immobilie einen Überblick zu verschaffen.

Gerne erhalten Sie von uns die genaue **Anschrift** des Immobilienangebots. Dafür benötigen wir jedoch Ihre vollständige Adresse, Telefon-Nummer und Ihren Namen sowie Ihre persönliche E-Mail-Adresse.

Wenn Sie uns den Ort und den Preis der Immobilie mitteilen, die Sie interessiert, erhalten Sie in der Regel die Adresse des zu verkaufenden Objektes innerhalb weniger Stunden.

So können Sie sich ein noch besseres Bild zum Angebot machen.

Für eine Innenbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Fast immer sind wir zu ZWEIT für Sie da.**

Bitte beachten Sie, dass evtl. beigefügte Grundrisse aufgrund des Transportweges ggfs. nicht maßstabsgerecht sind.

Für Ihr Interesse nochmals vielen Dank. Bei Fragen bzw. wegen einem Termin zur Innenbesichtigung rufen Sie uns einfach an unter **08337 / 9323 oder 0157 / 54 084 778**. Oder Sie schreiben uns eine Mail an **info@Jagode-Immobilien.de** !

Mit freundlichen Grüßen

Jagode-Immobilien
Michael und Gabriele Jagode

PS: aktuelles Angebot für alle, die auch was zu verkaufen haben – **kostenlose Schätzung** (beinhaltet Verkehrswert und Vergleichswert) – schriftlich – ehrlich.



Immobilienangebot

Wohn-/Geschäftshaus in Babenhausen

Objektanschrift: Stadtgasse 19 , 87727 Babenhausen



+++für Kapitalanleger oder Eigennutzer+++ +++Schutz vor hoher Inflation+++

In absoluter, zentraler 1A-Lage von Babenhausen befindet sich dieses Wohn-/Geschäftshaus. Die Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens sind sehr vielfältig. Es besteht aus zwei Grundstücken (Gesamt ca. 1.361 m²). Wobei nur das Grundstück, auf dem das Wohn-/Geschäftshaus steht mit ca. 489 m² mitverkauft wird und im Kaufpreis enthalten ist. (Das hinterliegende Grundstück mit ca. 872 m² kann evtl. für 200.000 € dazu erworben werden - wird aber noch geklärt).

Zwei Ladeneinheiten und eine große Wohnung sind vermietet. Die Hauptwohnung steht aufgrund eines Todesfalls leer. Hierfür gibt es aber einen ernsthaften Mietinteressenten. Ebenso sind mehrere Garagen vermietet.

Die aktuell Kaltmiete beträgt 2.325,- €. Für die leere Wohnung mit ca. 220 m² Wfl. mit sieben Zimmern (Teilung in zwei kleinere Wohnungen evtl. möglich) gibt es ein Mietangebot über 1.000,- € kalt. Somit wäre die Kaltmiete mit mindestens 3.325,- € ansetzbar. Dadurch haben Sie eine Brutto-Rendite von ca. 4 % - ein wirklich guter Zinsertrag. Insbesondere genießen Sie als Kapitalanleger auch die Vorteile der Wertsicherheit, vor allem bei hoher Inflation und unsicheren Kapitalmärkten.

Selbstverständlich eignet sich das Anwesen auch für Familien zur Eigennutzung, die z.B. einen Teil als Familie bewohnen und einen Teil für sich als Büro/Praxis/Laden nutzen. Vier Garagen runden das Angebot ab.

Der Gesamtzustand kann als sehr gut und positiv betrachtet werden. Die Eigentümer, die bis vor kurzem einen Großteil selbst genutzt haben, haben immer großen Wert auf einen guten Zustand gelegt. Im Jahr 1978 erfolgte ein großer Umbau, Hierbei wurde auch nach Auskunft der Verkäufer die Statik so beachtet, dass das große, 2. Dachgeschoß noch ausgebaut werden kann. 2020 erfolgte eine Trockenlegung des Ladens im Erdgeschoß mit komplette Unterbausanierung und teilw. neuen Heizungsrohren. Ebenso die sanitären Einrichtungen und die Elektroinstallation im EG. Im ersten OG wurden 2022 Teile der Stromversorgung im 1.OG erneuert. Die große Terrasse im ersten OG wurde 2017 neu abgedichtet und mit neuen Platten versehen.

ENEV: EVA 219 kWh, Öl, H

Objekt-Daten:

- Baujahr: Nicht genau bekannt
- TEIL-Grundstück m²: 489,00 (Haus 19)
- Wohnfläche m²: 360,00
- Anz. Garagen: 4
- Anz. Etagen: 3
- Anz. Gewerbe: 2
- Anz. Wohnen: 2

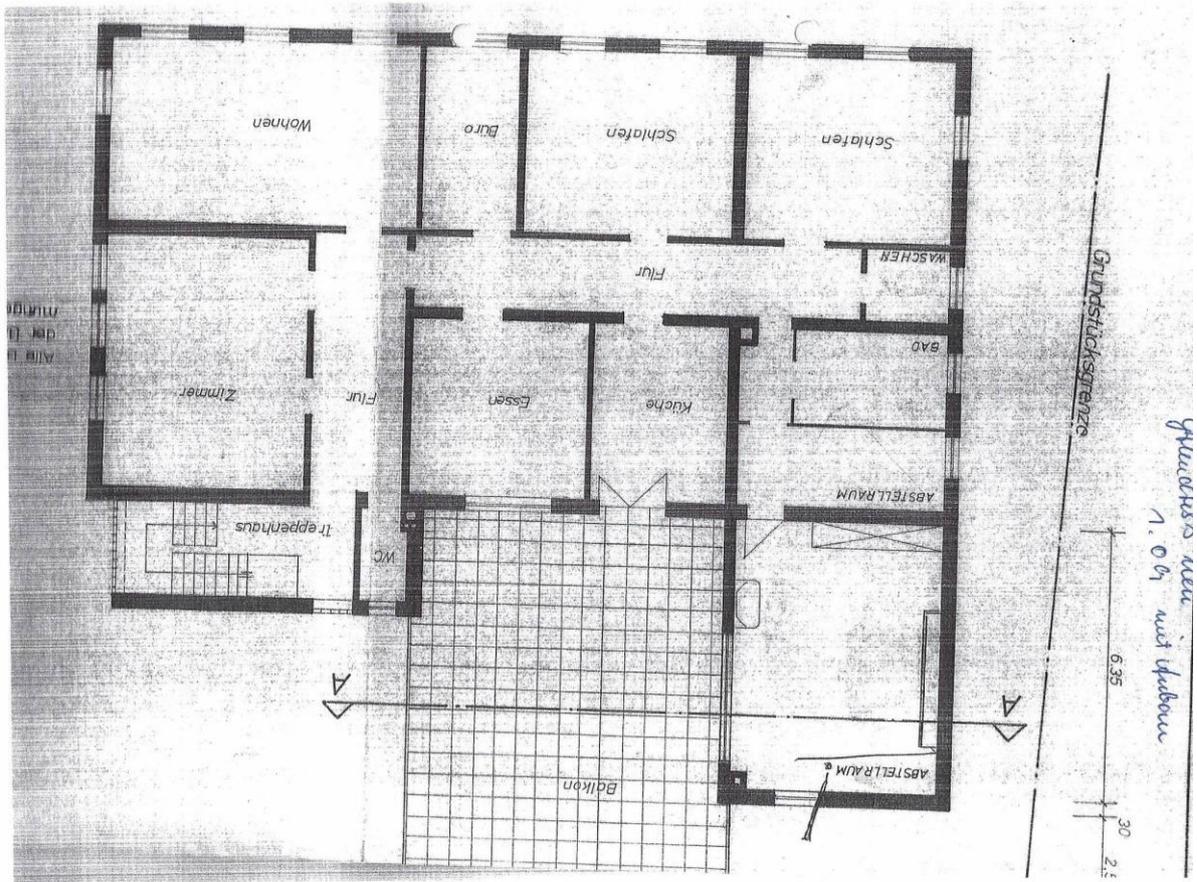
- Grundsanierung: 1978
- Ausstattung: Gepflegt
- Bauart: Massiv
- frei ab: Teilw. vermietet
- Fenster: Kunststoff
- Dachform: Satteldach
- Bühne ausbaubar

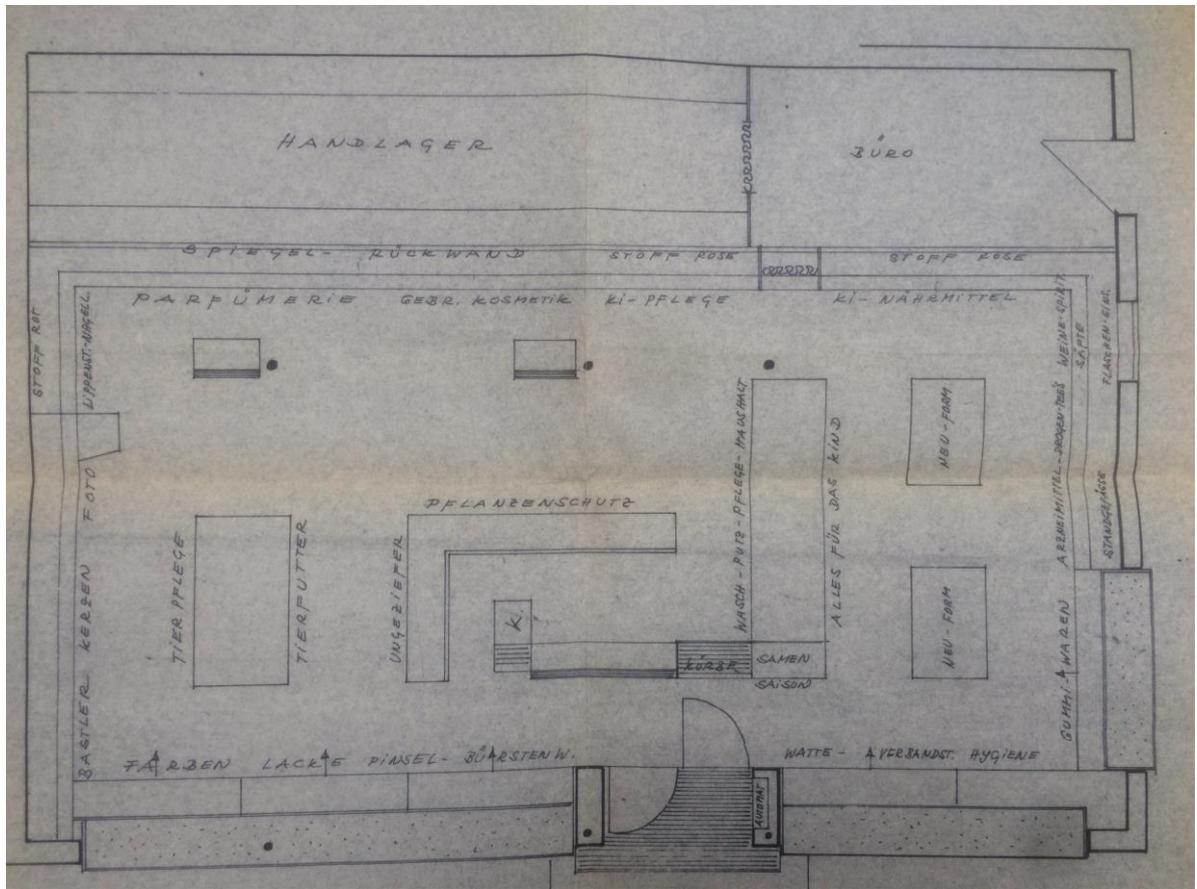
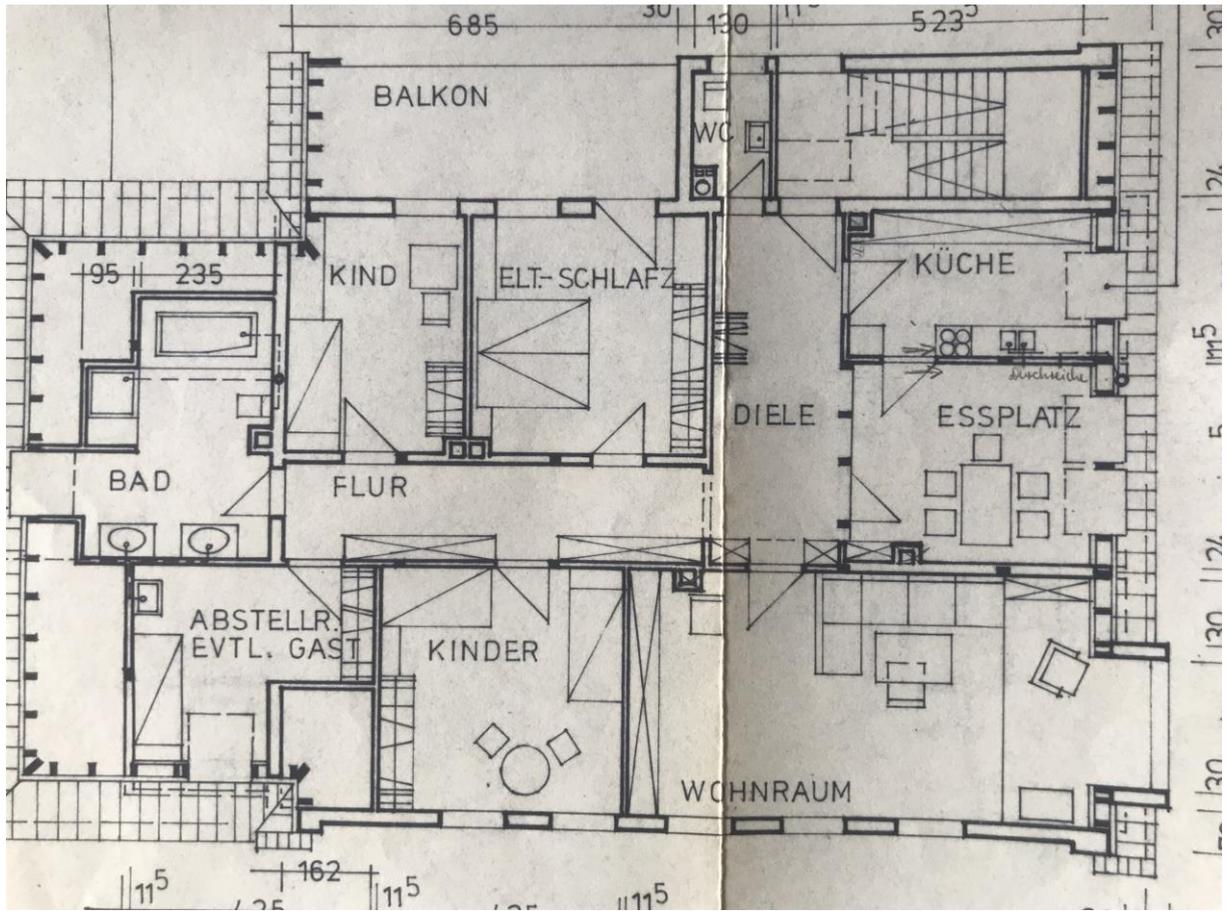
Kaufpreis €: 999.000,00**Käuferprovision %:** 3,570

Diese Offerte ist freibleibend.

Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Kommt durch unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, so ist die hier genannte Käuferprovision zur Zahlung fällig. Die Weitergabe der Informationen an Dritte ist nicht zulässig.







JAGODE-IMMOBILIEN

vertrauensvoll & kompetent



Büro. **08337 / 9323**
Handy. **0157 / 54 084 778**
Mail. **info@jagode-immobilien.de**

Und. Bis bald.