



Objekt 4-25-001

## Oberursel: attraktive Kapitalanlage für Investoren!

<b>Baujahr</b>	1973
<b>Wohnfläche</b>	ca. 64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Energieausweis</b>	-V- 131 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1973
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	576 €
<b>Wohnungskategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2016
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	1
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Aufzug</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Preis pro Parkfläche</b>	40 €
<b>Parkplatztyp</b>	Tiefgarage

**185.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Gas-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	131 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E

## Adresse

61440 Oberursel



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese ansprechende vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer attraktiven Lage von Oberursel und bietet hervorragende Möglichkeiten für Kapitalanleger!

Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich diese attraktive Kapitalanlage, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre durchdachte Aufteilung überzeugt und zusätzlich durch einen Treppenlift am Hauseingang barrierefreien Zugang bietet.

Die Wohnung wird als Kapitalanlage verkauft und ist derzeit vermietet, was sie zu einer hervorragenden Gelegenheit für Investoren macht, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladender Flur, der Sie in den hellen und großzügig geschnittenen Wohn-Essbereich führt.

Der Zugang zum Balkon, ist vom Wohnbereich aus zugänglich.

Die Küche ist mit einer funktionalen, einfachen Küchenzeile ausgestattet, die genug Raum für die Zubereitung von Mahlzeiten bietet.

Das Schlafzimmer der Wohnung bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie für zusätzliche Möbelstücke.

Das innenliegende Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Komfort nötig ist. Ein zusätzlicher Kellerraum rundet das Angebot ab.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 576 € netto +190 € NK , zzgl. 40 € für einen TG-Stellplatz  
Das Hausgeld beträgt 326 €.

Rücklagen 777.456,34 € (Stand 31.12.2023) zzgl. 37.412,84 € je Aufzug.

(Die EG-Bewohner werden nicht an der Abrechnung und Instandhaltung für die Aufzüge beteiligt)

## Ausstattung

- Fußböden: Laminat, Fliesen
- Kunststofffenster (Doppeltverglast)
- Innenliegendes Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum
- Balkon/Loggia (S)
- Kellerraum
- Aufzug vorhanden
- Gas-Zentralheizung (2016)

## Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in nördlicher Lage von Oberursel.

Unmittelbar in der Nähe befinden sich die Haltestellen für die U-Bahn (Rosengärtchen - Frankfurt am Main Hbf) sowie die Stadtbusse.

Die Autobahn A 661 befindet sich ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Sie mit dem übrigen Rhein-Main-Gebiet.

Zudem finden Sie zahlreiche Restaurants, Wellness- und Fitnessangebote und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

Umfangreiche Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Gesamtschule und ein ausgezeichnetes Gymnasien sowie einen Kindergarten finden Sie direkt in der Stadt.

# Grundriss





## Ansprechpartner

### **Naspa Immobilien GmbH**

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

☎ 0611/364-86906

✉ 0611/364-86999

✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere

E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273, Wehrheim  
Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde

