

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Soden-Salmünster

### 6-Parteien-MFH: Charmante und Solide Wertanlage



Objekt-Nr. **OM-327317**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

63628 Bad Soden-Salmünster  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.242,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	4	Badezimmer	6
Zimmer	25,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie überzeugt durch ihr enormes Renditepotenzial und ihre gefragte Lage. Das solide Mehrfamilienhaus besticht mit einer historischen Ziegel- und Schieferfassade und umfasst mehrere Wohneinheiten. Diese eignen sich hervorragend zur Vermietung oder für eine zukünftige Aufteilung, was das Objekt besonders flexibel macht.

Auf dem großzügigen Grundstück befindet sich ein gepflegter Garten, der vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ergänzend dazu stehen den Bewohnern mehrere Garagen und zusätzliche Stellflächen zur Verfügung – ein wertvolles Plus, das insbesondere für potenzielle Mieter attraktiv ist.

Auch für Eigennutzer eröffnet das Objekt interessante Perspektiven: Die geräumige Erdgeschosswohnung wird ab 2027 frei und bietet Erweiterungsmöglichkeiten, um sie individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick

Gebäude:

- Moderne Gaszentralheizung (Buderus, Baujahr 2021) für effiziente Energieversorgung
- Gedämmte oberste Geschossdecke für verbesserten Wärmeschutz
- Glasfaseranschluss in der Straße – optimale Voraussetzungen für schnelles Internet
- Einfahrt wird 2024 erneuert – eine Investition in die Außenanlagen
- Neuer Wasseranschluss ab 2024 – zukunftssichere Infrastruktur

Wohnungen:

- Teilweise ausgestattet mit hochwertigen Einbauküchen – ideal zur Vermietung
- Echtholzparkett in einigen Einheiten sorgt für ein hochwertiges Wohngefühl
- Neue Wohnungseingangstüren in Teilen des Gebäudes bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit

Das Potenzial dieser Immobilie kann durch gezielte Modernisierungen weiter gesteigert werden – eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die großzügige Grundstücksgröße eröffnet interessante Perspektiven für zukünftige Erweiterungen. Langfristig könnte ein Teil des Grundstücks für eine zusätzliche Bebauung abgetrennt oder ein Anbau realisiert werden.

Eine Aufstockung eines bestehenden Gebäudeteils bietet ebenfalls Potenzial: Dadurch könnte die Wohnfläche um ca. 55 m<sup>2</sup> erweitert werden – eine wertsteigernde Möglichkeit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der aktuelle Leerstand ist kurzfristig vermietbar und ermöglicht dadurch eine schnelle Ertragssteigerung.

## Lage

Attraktive Lage mit hohem Nachfragepotenzial

Das Objekt liegt in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Lage in Bad Soden-Salmünster, einem gefragten Wohngebiet, das kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichnet. Umgeben von Natur und doch in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus Lebensqualität und praktischer Erreichbarkeit.

Die schnelle Anbindung an die Autobahn A66 sowie an den Bahnhof sorgt für hervorragende Mobilität, sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten in der Umgebung. Eine attraktive Wahl für Kapitalanleger, die von soliden Renditechancen und langfristigen Wertsteigerungen profitieren möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad EG



# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Wohnraum 1. OG



# Exposé - Galerie



Wohnraum DG



Küche EG (Anbau)



# Exposé - Galerie



Bad EG (Anbau)

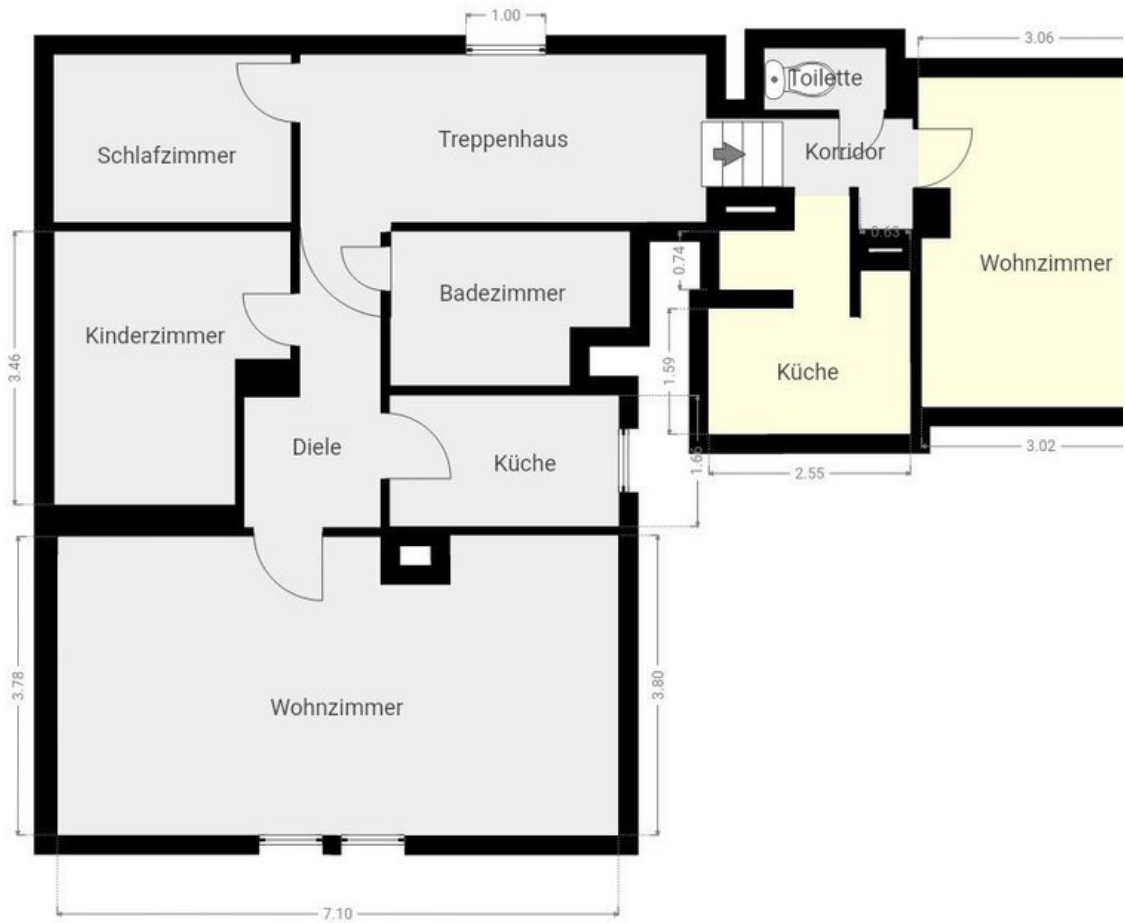


Aussenansicht





# Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLISSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜTZEN, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜTZEN, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜTZEN. QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

Dachgeschoss



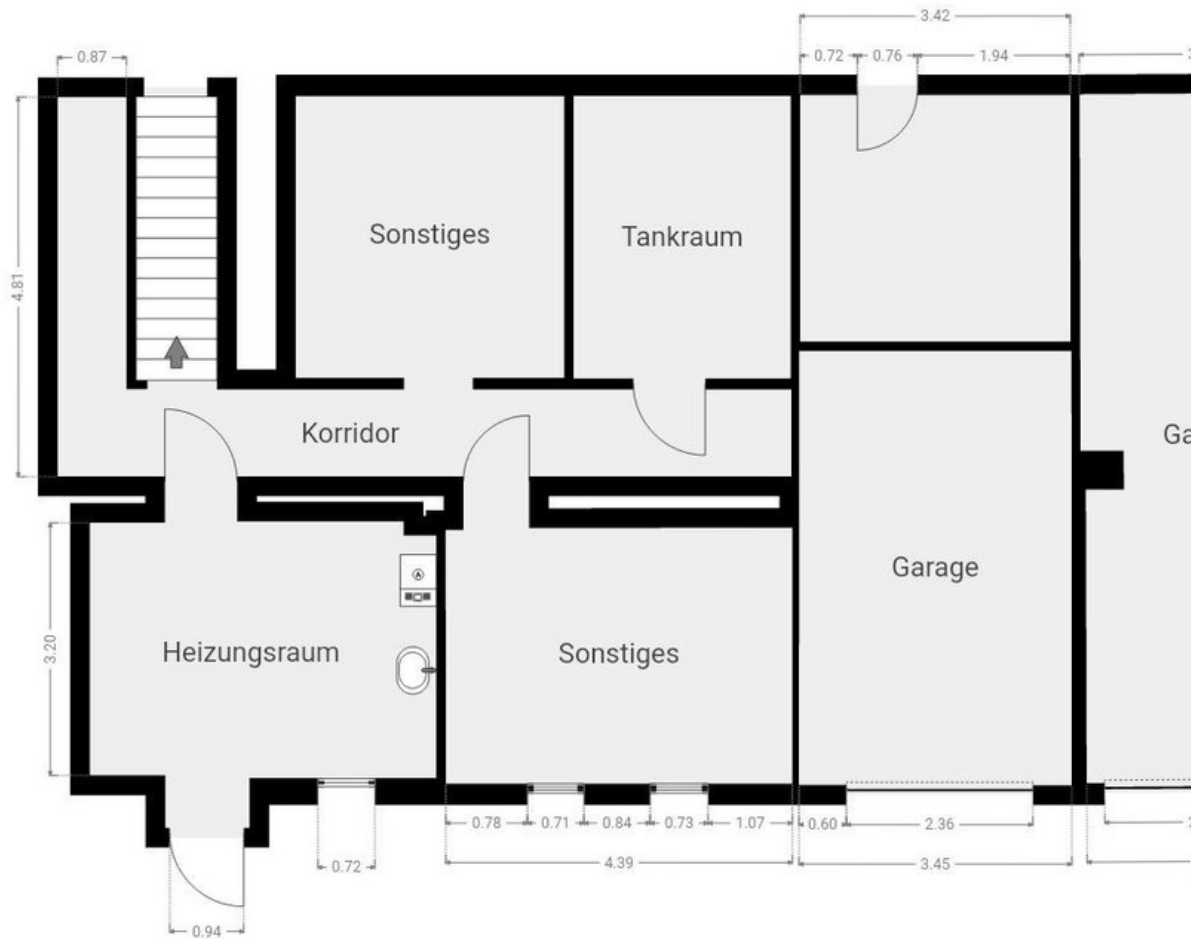
# Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLISSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜTZEN. QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE GELIEFERT. SENSOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH JEDOCH DARAUF ZU BESCHÜTZEN, DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

Kellergeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Vermietungsstand

Mieteinnahmen Fuldaer Straße 10 + 10a (Stand 10.01.2025)

Einheit	Nettomiete (monatlich) IST	Nettomiete (jährlich) IST	vermietbare Flächen	Miete pro m <sup>2</sup> IST	Beginn Mietvertrag	Nettomiete (monatlich) SOLL	Nettomiete (jährlich) SOLL	Nettomiete (m <sup>2</sup> ) SOLL
EG	1.001,35 €	12.016,20 €	85,00	11,78 €	01.09.2019	1.001,35 €	12.016,20 €	11,78 €
1. OG links	0,00 €	0,00 €	13,00	0,00 €	Leerstand	400,00 €	4.800,00 €	30,77 €
1. OG rechts	500,00 €	6.000,00 €	82,00	6,10 €	01.09.2016	575,00 €	6.900,00 €	7,01 €
2. OG links	200,00 €	2.400,00 €	22,00	9,09 €	01.08.2019	230,00 €	2.760,00 €	10,45 €
2. OG rechts	420,00 €	5.040,00 €	59,00	7,12 €	01.12.2018	483,00 €	5.796,00 €	8,19 €
EG Anbau	475,00 €	5.700,00 €	59,33	8,01 €	01.11.2023	475,00 €	5.700,00 €	8,01 €
Werkstattraum	100,00 €	1.200,00 €	17,45	5,73 €	01.11.2024	100,00 €	1.200,00 €	5,73 €
Garage links	40,00 €	480,00 €	18,98	2,11 €	01.05.2024	40,00 €	480,00 €	2,11 €
Garage rechts	60,00 €	720,00 €	27,85	2,15 €	01.06.2024	60,00 €	720,00 €	2,15 €
Stellplatz 1	0,00 €	0,00 €	6,00	0,00 €	Eigennutzung	25,00 €	300,00 €	4,17 €
Stellplatz 2	20,00 €	240,00 €	6,00	3,33 €	01.11.2024	25,00 €	300,00 €	4,17 €
Stellplatz 3	25,00 €	300,00 €	6,00	4,17 €	15.03.2024	25,00 €	300,00 €	4,17 €
Stellplatz 4	20,00 €	240,00 €	6,00	3,33 €	15.03.2024	25,00 €	300,00 €	4,17 €
<b>Summen</b>	<b>2.861,35 €</b>	<b>34.336,20 €</b>	<b>408,61</b>			<b>3.464,35 €</b>	<b>41.572,20 €</b>	
<b>Faktor</b>		<b>16,75</b>					<b>13,83</b>	
<b>Bruttorendite</b>		<b>5,97</b>					<b>7,23</b>	
<b>bezogen auf Kaufpreis</b>		<b>575.000 €</b>					<b>575.000 €</b>	