

## gepflegtes 3 FH mit 2 Garagen und Garten



### Preise & Kosten

Kaufpreis	625.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Innencourtage	3,57 % incl. Mwst.
Käufercourtage	3,57 % incl. Mwst

### Größe & Zustand

Wohnfläche	201,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	363 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1963
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
-----------------	--------

Gültig bis	05.06.2034
Endenergiebedarf	250
Ausstelldatum	05.06.2024

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Bei diesem 3 Familienhaus ist das OG und DG vermietet. Die EG-Wohnung wird nach Absprache frei. An dem Objekt wurde immer von Zeit zu Zeit Sanierungsarbeiten durchgeführt (siehe bei Ausstattung). Es ist voll unterkellert. Hier gibt es Platz für die Waschmaschinen. Eine Aussentreppe führt in den Garten. An der Garagenanlage mit 2 Einzelgaragen und Nebenraum für Fahrräder, Gartengeräte und Werkstatt wurde ebenfalls das Dach erneuert. Es sind 3 Balkonkraftwerke auf dem Dach montiert, die die einzelnen Wohnungen mit Strom versorgen.

2 Wohneinheiten OG und DG vermietet. Jahresmieteinnahmen € 18.000,- netto  
2 überdachte Balkone

BESICHTIGUNGEN IN DIESEM OBJEKT SIND NUR MÖGLICH; WENN DIE FINANZIERUNGSFÄHIGKEIT NACHEISLICH GEKLÄRT IST.

## Lage

Das Haus liegt im OT Dudenhofen in schöner ruhiger Anliegerstraße. Für Berufspendler sehr Interessant ist die Nähe zur S-Bahn-Station, nur ca. 200m. Auch die Autobahn A3 Frankfurt - Würzburg erreichen Sie in ca. 10 Min. Zu dem nahegelegenen Badensee sind es nur ca. 900 Meter. Die sehr gute Infrastruktur wie S-Bahn, guter Einzelhandel, Bäcker, Metzger, Gastronomie, Rewe-Center, Baumarkt, Ärzte, Banken sind vorhanden. Auch mit Schulen, Gymnasium und Kindergärten ist die Gemeinde gut versorgt.

## Ausstattung

Renovierungen:

- Dach NEU mit Wärmedämmung 1995
- Bad EG und 1.OG 1995
- Neue Kellerfenster und Kellertür 2014
- Fußboden DG 2019
- Neue Heizungsanlage Gas-Brennwertgerät 2021
- Garagendach neu, Überdachung Terrasse u. Eingang 2021
- DG Vollsanieung, Elektro u. Putz, Sanitär 2023
- Balkonkraftwerke auf dem Dach 2022
- Fußboden EG Neu 2022
- Zähleranlage im Keller Neu 2023

## Sonstiges

Baujahr: 1963 Energiekennwert: 250 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht Energieausweistyp: Bedarfsausweis Heizungsart: Zentralheizung Energieeffizienzklasse: H  
BESICHTIGUNGEN IN DIESEM OBJEKT SIND NUR MÖGLICH; WENN DIE FINANZIERUNGSFÄHIGKEIT

NACHWEISLICH GEKLÄRT IST.



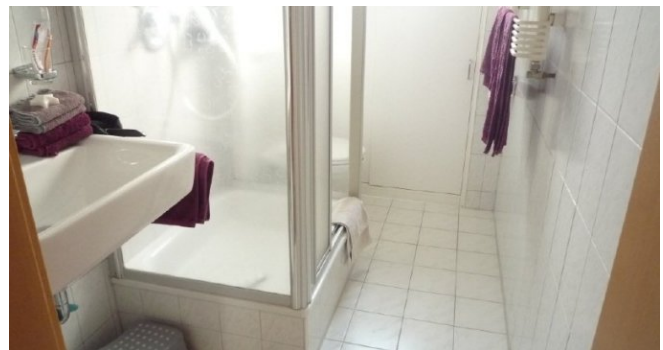
wohnen OG



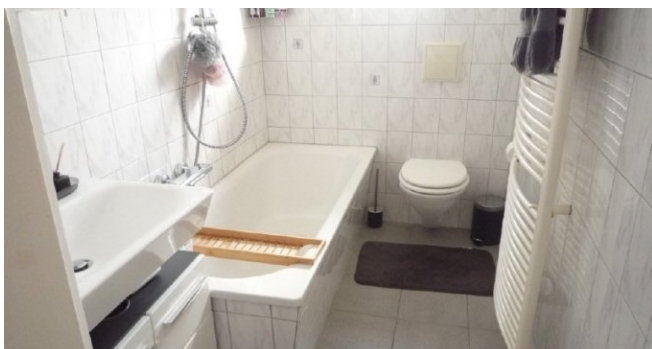
wohnen DG



bad DG 2



bad EG



Bad OG



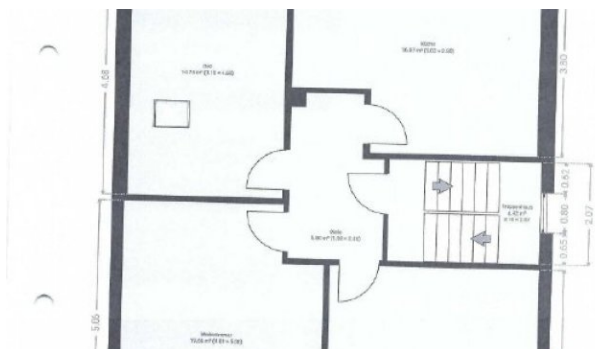
blick in den Garten OG



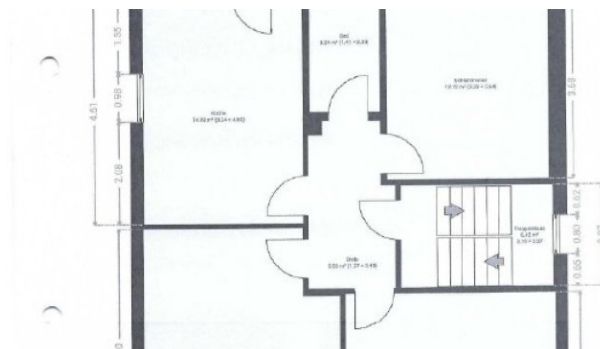
küche-essen DG



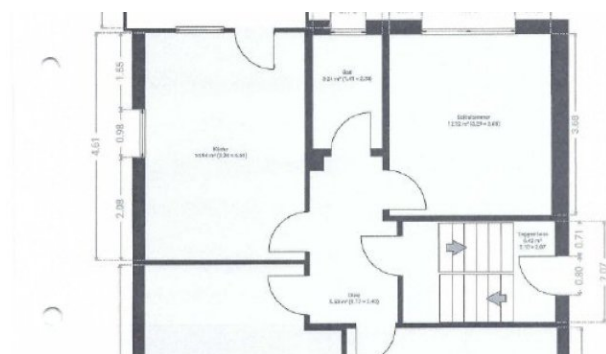
küche-essen OG



grundrisse EG,OG,DG\_0003



grundrisse EG,OG,DG\_0002



grundrisse EG,OG,DG\_0001