

Exposé

„Seltene Gelegenheit“

2 Häuser mit 4 großen Wohnungen auf einem Grundstück in der Oberurseler Altstadt stehen zum Ankauf!



Lage:

Beste Lage - inmitten der Altstadt von Oberursel!
Der Maasgrund-Park, der angrenzende Wald sowie alle
Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen,
Kindergärten, Fußgängerzone, Restaurants, Einzelhandel,
S- und U-Bahnanschlüsse sind fußläufig erreichbar.

Key Facts:

Grundstücksgröße:	ca. 426 m ²
Baujahr:	ca. 1912 (Haus 1, Schulstr. 11) ca. 1986 (Haus 2, Schulstr. 11a)
Bodenrichtwert pro m ² :	1.300,- € (Stand 2024)
Grundstücksmittelwert:	ca. 553.800,- €
Wohnfläche gesamt:	ca. 313 m ²
Gebäudewert pro m ² Wohnfl.:	ca. 1.500,- €
Gebäudewert gesamt:	ca. 469.500,- €
Nettokaltmiete IST p.a.:	ca. 12.171,- €
Nettokaltmiete SOLL p.a. kurzfristig:	ca. 26.350,- €
Nettokaltmiete POTENZIAL p.a.:	ca. 56.253,- €

(siehe Seite 5, Tabelle „Übersicht der Wohnungsgrößen und Mieteinnahmen“)

Projektentwicklungs-idee:

Aufteilung in 4 großzügige Eigentumswohnungen
(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Bauamt!)

Haus 1, Schulstr. 11 – Altbau, Grundsanierung in ca. 1986

Erdgeschoss:	ca. 65 m ² , Terrasse und Garten aktuell geschätzter Wert ca. 295.000,- € geschätzter Wert nach Modernisierung ca. 435.000,- €
Maisonette (OG+DG):	ca. 91 m ² , großzügige Südterrasse Aktuell geschätzter Wert ca. 365.000,- € geschätzter Wert nach Modernisierung ca. 425.000,- €

Geschätzter Wiederverkaufserlös:
- aktuell ca. 660.000,- € im IST-Zustand

- **ca. 860.000,- € im modernisierten Zustand**, abzgl. Modernisierungskosten für EG-Wohnung, Renovierungskosten für Maisonette, Aufteilungskosten (evtl. abzügl. Abstandszahlungen an eine Mietpartei)

Haus 2, Schulstr. 11a – Baujahr 1986

Erdgeschoss: ca. 64 m², Terrasse
aktuell geschätzter Wert ca. 235.000,- €
geschätzter Wert nach Modernisierung ca. 365.000,- €

Maisonette (OG+DG): ca. 93 m², Ost-Terrasse
aktuell geschätzter Wert ca. 385.000 € (keine wesentl. Modernisierung notwendig)

Geschätzter Wiederverkaufserlös:

- **aktuell ca. 620.000,- € im IST-Zustand**
- **ca. 750.000,- € im modernisierten Zustand**, abzgl. Modernisierungskosten für EG-Wohnung, Aufteilungskosten (evtl. abzügl. Abstandszahlungen an zwei Mietparteien)

Individuelles Wohnen: **Kapitalanlage in Verbindung mit Eigennutz - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - Großfamilien**

4 große Wohnungen, verteilt auf 2 getrennte Häuser bieten Ihnen ein individuelles Wohnen für die große Familie – zukunftsorientiert!

Objektbeschreibung: Haus 1, Schulstr. 11:

Erdgeschoss, ca. 65 m² Wohnfläche:

- 2 Zimmer, Küche mit Abstellraum, Tageslichtbad
- barrierefreier Zugang, Ostterrasse
- mieterfrei!
- Modernisierung wird empfohlen!

Obergeschoss/Dachgeschoss (Maisonette), ca. 90 m² Wohnfläche:

- 4 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, 2 x sep. WC
- große Südterrasse im OG, Gartennutzung
- vermietet an Familie
- modernisiert

Keller:

- Kleiner Raum, Teilunterkellerung

Haus 2, Schulstr. 11a:

Erdgeschoss, ca. 63 m² Wohnfläche:

- 2 Zimmer, große Wohnküche, Tageslichtbad, Abstellraum
- barrierefreier Zugang, Südterrasse
- vermietet an Einzelperson
- Modernisierung wird empfohlen!

Obergeschoss/Dachgeschoss (Maisonette), ca. 95 m² Wohnfläche:

- 4 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, 2 x sep. WC
- große Südterrasse im OG, Gartennutzung
- vermietet an Familie
- modernisiert

Keller:

- vollunterkellert
- Waschküche, Heizung (Gasheizung, Bj. 2013)
- Nutzung für beide Häuser

Kaufpreis: ab 985.000,- € zzgl. 5,95 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.

Maklerprovision: Die vom Käufer an uns zu zahlende Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von **5,95 %** - inklusive Mehrwertsteuer – ist nur bei Kaufvertragsabschluss verdient, zahlbar und fällig.

Haftungsausschluss: Die Firma Marlene Dunekamp Immobilien hat die Angaben des vorstehenden Angebotes sorgfältig zusammengestellt. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Übersicht der Flächen und Mieten:

betreffendes Gebäude	Lokation	Status	Mieter	Größe	Nettomiete IST p.M. <i>aktuell</i>	Nettomiete SOLL* p.a.	Nettomiete SOLL* p.M. <i>kurzfristig</i>	Nettomiete POTENZIAL** p.M. <i>mittelfristig</i>	Nettomiete POTENZIAL** p.a. <i>mittelfristig</i>	Angefallene Betriebskosten in 2024	Heiz- & Kaltwasser Kosten 2024
Schulstr. 11	Erdgeschoss Wohnung	leerstehend		ca. 65 m ²	- €	978,75 €	11.745,00 €	978,75 €	11.745,00 €	- €	- €
Schulstr. 11	Obergeschoss / Dachgeschoss	vermietet	K*	ca. 91 m ²	406,35 €	4.876,20 €	487,62 €	5.851,44 €	1.364,85 €	16.378,20 €	1.146,75 €
Schulstr. 11a	Erdgeschoss Wohnung	vermietet	R*	ca. 64 m ²	248,10 €	2.971,20 €	297,72 €	3.572,64 €	956,70 €	11.480,40 €	997,82 €
Schulstr. 11a	Obergeschoss / Dachgeschoss	vermietet	P*	ca. 93 m ²	359,80 €	4.317,60 €	421,76 €	5.181,12 €	1.287,50 €	16.650,00 €	1.505,07 €
Gesamt Wohnen				ca. 313 m ²	1.014,25 €	12.171,00 €	2.195,85 €	26.350,20 €	4.687,80 €	56.253,60 €	3.649,64 €
Ø Nettomiete pro m² p.M.					3,25 €		7,03 €		15,00 €		5.149,94 €
Steigerungsrate							IST auf SOLL:		+ 116% zuL auf POTENZIAL:		
										+ 113% Ø BetrKfm/Monat:	
										0,97 €	1,37 €
										2,35 €	

*Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete der bestehenden Verträge
**Neuvermietung zur Marktmiete

Foto-Galerie:









Widerrufsbelehrung des Anbieters:

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Sie als Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen, ohne Angabe von Gründen, den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma Marlene Dunekamp Immobilien, Camp-King-Allee 8 in 61440 Oberursel, Tel-Nr.: 06171 635973, office@marlene-dunekamp.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Widerruf:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der zuvor genannten Dienstleistungen

- Bestellt am/erhalten am
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



Hiermit bestätige(n) ich/wir, über mein/unser Widerrufsrecht aufgeklärt worden zu sein:

Ort/Datum _____

Unterschrift des AG/Verbrauchers

Widerrufsrecht - Verzicht:

Der AG hat die Widerrufserklärung erhalten und gelesen und verzichtet hiermit unwiderruflich auf das 14-tägige Widerrufsrecht dieses Vertrages. Der AG verlangt von der Firma Marlene Dunekamp Immobilien, sofort mit den Verkaufsaktivitäten zu beginnen.

Ort/Datum _____

Unterschrift des AG/Verbrauchers