

Exposé

Attraktives Immobilienkaufangebot im Oberurseler Eichwäldchen: Eigennutzer und/oder Kapitalanleger – Aufteiler - Bauträger



Grundstück: ca. 2.667 m², Ausnutzungskennziffern: 03/04,
Nachbarschaftsbebauung

Bestandsgebäude:

- **Lärchenweg 13:**
3-Parteien-Haus, Baujahr ca. 1990
- **Lärchenweg 15:**
Einfamilienhaus (bewohnen die Eigentümer selbst,
Ursprungsbaujahr unbekannt zzgl. **Anbau eines 3-Parteien-Hauses**
(Erster Anbau ca. 1949, weiterer Anbau eines 2- Familienhaus ca.
1969, Aufstockung ca. 1974, Balkonanbau ca. 1999), 2 Garagen
- **Tannenweg 16:**
4- bis 6-Parteien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1995,
3 Garagen

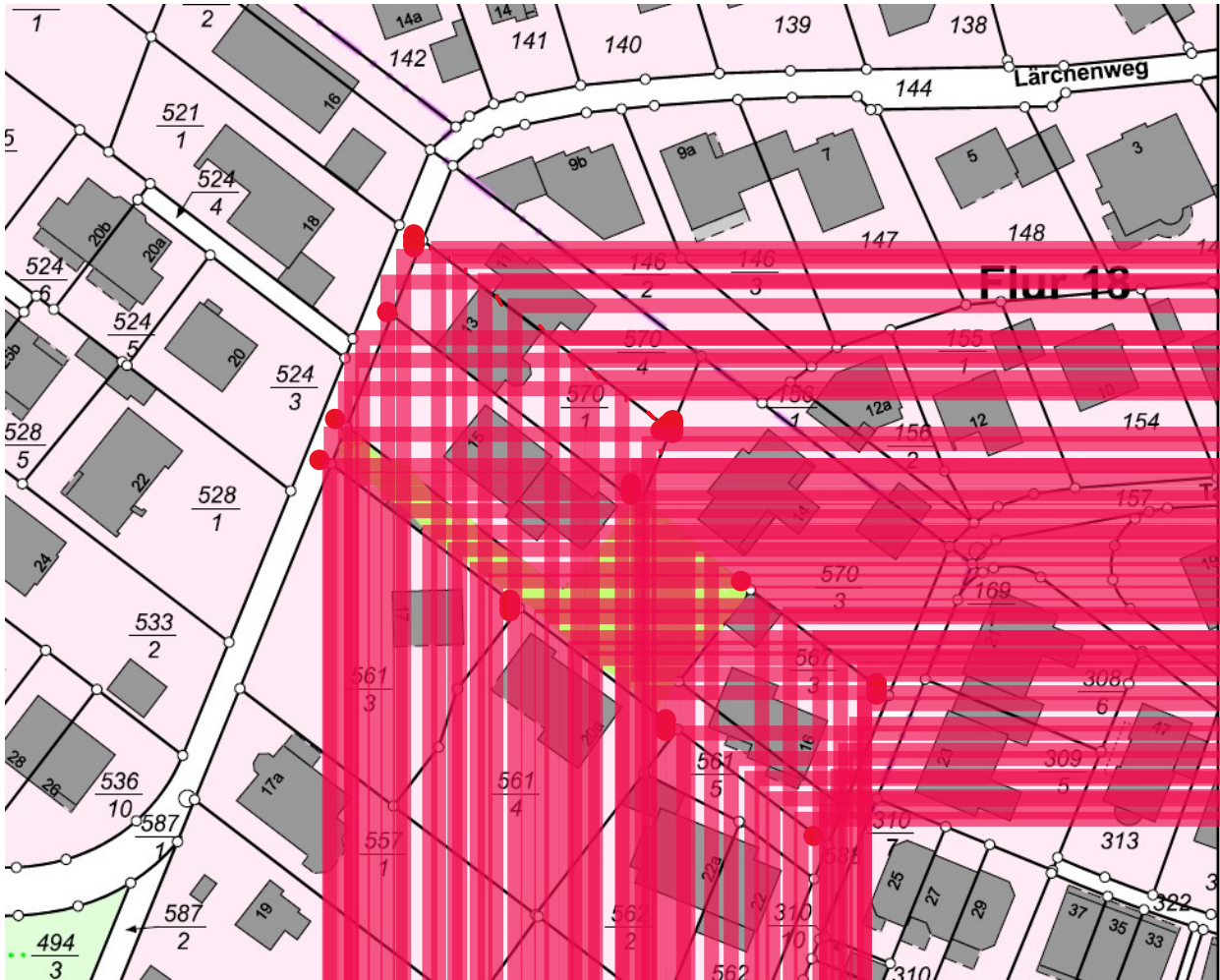


Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Nutzungsvariante 1:

Kapitalanlage und Eigennutz, möglicher Neubau auf einem, ca. 700 m² großen, noch abzuteilenden Baugrundstück (vorbehaltlich der Genehmigung durch das Bauamt).

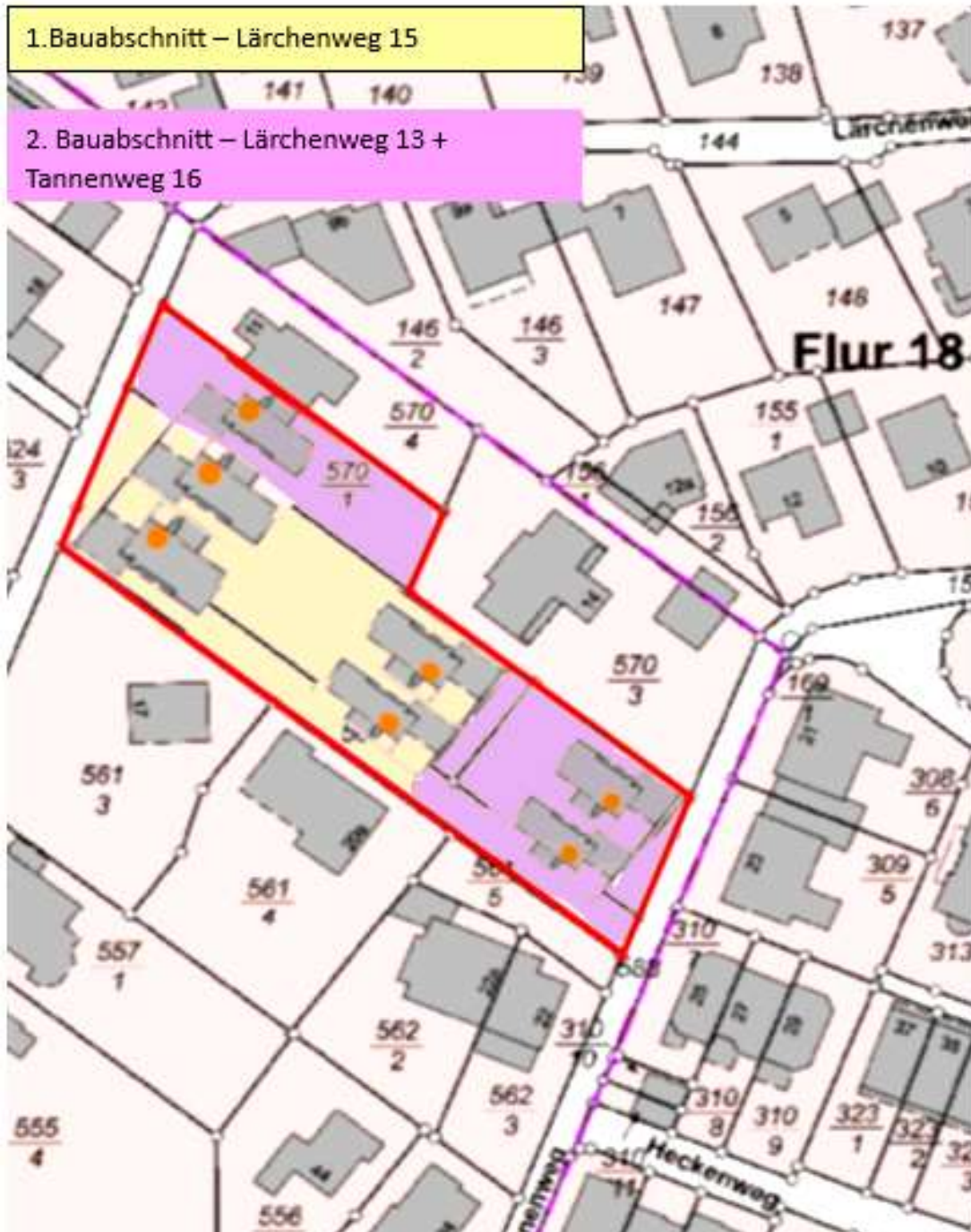




Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Nutzungsvariante 2 + 3: Kapitalanlage und Neubau mit Abriss Lärchenweg 15, siehe Planungsvorschlag nachstehend - 1. Bauabschnitt (vorbehaltlich der Genehmigung durch das Bauamt).





Übersicht der Mieteinnahmen Ist/Soll:

Tannenweg 16	Wohnungsgrößen	Ist-Nettomiete mtl. in €	Soll-Nettomiete mtl. in € (Annahme: 20 % - Erhöhung)	Uml.-vorauszahlg. in €
EG, links	ca. 65 m ²	505,-/ 570,- inkl. PKW-Stellpl.	606,-/ 671,- inkl PKW-Stellpl.	200,-
EG, rechts	ca. 50 m ²	380,-	456,-	100,-
1.OG, links	ca. 65 m ²	550,-	660,-	200,-
1.OG, rechts	ca. 55 m ²	590,-/ 655,- inkl. PKW-Stellpl.	708,-/ 773,- inkl. PKW-Stellpl.	170,-
DG	ca. 110 m ²	830,-	996,-	200,-
Gesamt	ca. 345 m²	2.985,-	3.556,-	
		./ 2 x € 65,- PKW-Stellpl. = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 8,62	./ 2 x 65,- PKW-Stellpl. = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 10,-	
Lärchenweg 13				
EG	ca. 120 m ²	1.025,-/ 1.090,- inkl. 2 PKW-Stellpl.	1.230,- / 1.360,- inkl. 2 x PKW-Stellpl.	250,-
1.OG	ca. 110 m ²	920,-/ 1.020,- inkl. Garage	1.104,-/ 1.204,- inkl. Garage	230,-
DG	ca. 85 m ²	625,-/ 690,- inkl. PKW-Stellpl.	750,- / 815,- inkl. PKW-Stellpl.	235,-
Gesamt	ca. 315 m²	2.800,-	3.379,-	
		./ 5 x € 65,- PKW-Stellpl. + ./ € 100,- Garage = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 7,54	./ 3 x € 65,- PKW-Stellpl. + ./ € 100,- Garage = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 9,79	



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Lärchenweg 15				
EG, oben	ca. 95 m ²	890,-	1.068,-	290,-
OG, oben	ca. 95 m ²	785,-/ 850,- inkl. PKW-Stellpl.	942,- / 1.007,- inkl. PKW-Stellpl.	280,-
DG, oben links	ca. 75 m ²	690,-	828,-	210,-
DG, oben rechts	ca. 75 m ²	560,-	672,-	200,-
Gesamt	ca. 340 m²	2.990,-	3.575,-	
		./. € 65,- PKW-Stellpl. = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 8,60	./. € 65,- PKW-Stellpl. = Durchschnittsnettomiete Wohnraum = € 10,32	
Ursprungshaus, derzeit vom Eigentümer bewohnt	ca. 160 m²	2.700,- inkl. 3 Garagen à € 100,-, Nettomiete Wohnraum = € 15,-	2.700,- inkl. 3 Garagen à € 100,-, Nettomiete Wohnraum = € 15,-	
Mieteinnahmen Lärchenweg 13 – 15, Tannenweg 16 gesamt	IST p.m.: € 11.475,-	IST p.a.: € 137.700,-	SOLL p.m.: € 13.210,-	SOLL p.a.: € 158.520,-



Zusammenfassung:

Immobilie	25-fache Jahresmiete: Ist/Soll (mit 20 % Erhöhung)	Grundstücksgröße in m²	Vermietbare Wohnfläche in m²	Mieteinnahme netto p. a.: Ist/Soll (mit 20 % Erhöhung)
Tannenweg 16, Mehrfamilienhaus mit 5 Mietwohnungen	€ 895.500,-/€ 1.066.800,-	486	ca. 345	€ 35.820,-/€ 42.672,-
Lärchenweg 15, Mehrfamilienhaus mit 4 Mietwohnungen	€ 897.000,-/€ 1.072.500,-	1.113 + 534 (Zufahrt) = 1.647	ca. 340	€ 35.880,- /€ 42.900,-
Lärchenweg 15, <i>Altbestand/bewohnt von den Eigentümern</i>	€ 810.000,-	...	ca. 160	€ 32.400,-
Lärchenweg 13, MFH mit 3 Mietwohnungen	€ 840.000,-/€ 1.013.700,-	534	ca. 315	€ 33.600,-/€ 40.548,-
Gesamt	€ 3.442.500,-/€ 3.963.000,-	2.667	ca. 1.160	€ 137.700,-/€ 158.520,-

Übersicht der Nutzungsvarianten 1 + 2

Nutzungsvarianten	Grundstückswert (Bodenrichtwert = € 1.350,-/m ²)	Grundstücksgröße für Neubebauung	Bebauungsvorschlag (vorbehaltlich der Genehmigung durch das Bauamt)	Mieteinnahme für Bestandsgebäude, netto p. a.: Ist/Soll (mit 20 % Erhöhung)
Variante 1: Lärchenweg 15a + 15b – Neubau (vorbehaltlich der Prüfung durch das Bauamt)	€ 945.000,-	ca. 700 m ²	2 DHH mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen	für Lärchenweg 15: € 68.280,-/€ 75.300,- + für Tannenweg 16: € 35.820,-/€ 42.672,- + für Lärchenweg 13: € 33.600,-/€ 40.548,- <hr/> Gesamt: € 137.700,-/€ 158.520,- =====
Variante 2: Lärchenweg 15 + Zufahrt (vorbehaltlich der Prüfung durch das Bauamt)	€ 2.223.450,- / abzüglich Entmietung und Abriss Lärchenweg 15	ca. 1.647 m ²	z. B. 4 EFH x ca. 180 m ² Wfl. auf jeweils c. 400 m ² Grund mit 4 x Doppelcarport	für Tannenweg 16: € 35.820,-/€ 42.612,- + für Lärchenweg 13: € 33.600,-/€ 40.548,- <hr/> Gesamt: € 69.420,-/€ 83.220,- =====

Kaufpreis: € 3.900.000,- zzgl. 7,14 % Käufercourtage inkl. MwSt.

Die vom Käufer an uns zu zahlende Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 7,14 % - 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.



Marlene Dunekamp
IMMOBILIEN





Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN



Freie Fläche, Durchfahrt zum Tannenweg 16



Tannenweg 16, Südseite

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



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

- 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