# **IMMO**MANAGER

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer 2510-004

Aßlar - PREMIUM INVESTMENT - Stilvolle Mikroapartments mit stabiler Rendite

306,0

### Eckdaten

Kaufpreis 960.000,00€ Anzahl Stellplätze 10,0 Vermietbare Fläche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim <u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr 1934

Zustand Vollsaniert
Ausstattungskategorie Gehoben
Bad Dusche

Bodenart Fliesen, Laminat

Befeuerung Elektro

Stellplatzart Außenstellplatz

### **Energieausweis**

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Gültig bis 12.09.2033

Energiebedarf 107
Energieträger Strom
Energieeffizienzklasse D

Baujahr 1934

Ausstelldatum 12.09.2023 Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

## Objektbeschreibung

## WP WP WANAGER

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### Lage

Diese Immobilie liegt in guter Lage von Aßlar-Werdorf – im Lahn-Dill-Kreis. Eingebettet im idyllischen Dilltal zwischen Westerwald und Gladenbacher Bergland bietet Werdorf ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Menschen, die das Leben in einer intakten Gemeinschaft mit Nähe zur Natur schätzen.

Bushaltestelle ca. 30 m entfernt.

Zentrales Wohnen, ländlich leben, urban angebunden.

Hervorragende Infrastruktur und Anbindung

Nahversorgung: Supermärkte wie Rewe Center, Edeka und Netto, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen und Physiotherapien direkt im Ort.

Verkehrsanbindung: Bahnhof mit Anschluss an die Dillstrecke. Über B277 und A45 erreicht man Frankfurt, Siegen oder Marburg in kurzer Zeit. Buslinien im 15-Minuten-Takt.

Freizeit und Gesundheit: Modernes Gesundheitszentrum "Korpeo Werdorf" mit Fitness- und Reha-Angeboten unterstreicht den hohen Freizeit- und Gesundheitswert der Lage.

### Objektbeschreibung

Diese hochwertige, kernsanierte Liegenschaft präsentiert sich als attraktives Investmentobjekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 546 m² großen Grundstück wurde diese umfassend kernsaniert und in 10 voll ausgestattete Mikroapartments umgewandelt.

Jede Einheit überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und kompakte Wohnflächen – ideal für Singles und Paare, Studenten und Berufspendler.

•Grundstück: ca. 546 m² großes Grundstück mit vollständiger Modernisierung

Apartments: 10 voll ausgestattete Mikroapartments mit 1-2 Zimmern

•Stellplätze: 10 großzügige Außenstellplätze für Bewohner

•Kaufpreis: 960.000 EUR •Käuferprovisionsfrei

Moderne Ausstattung für maximalen Komfort

Die Wohneinheiten sind ausgestattet wie folgt:

- •10 vollständig ausgestattete Mikroapartments
- •1 oder 2 Zimmer mit Pantryküchen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u>

<u>Media-Store.net</u>

# WP WP WANAGER

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

- •Eigene Bäder in jeder Einheit
- •Jede Einheit verfügt über einen eigenen Stromzähler und Klingel

### Gebäudetechnik:

- •Modernes Heizsystem
- •Effiziente Gebäudetechnik
- Separater Hausmeisterraum
- •Waschküche
- •Fahrradstellplätze im Keller

Umfassende Sanierung – Energieeffizient und Wartungsarm

1.Dach und Fassade: Komplette Erneuerung für optimale Dämmung

2.Fenster: Moderne Fenster mit elektrischen Rollläden

Durch die konsequente Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts entstand eine energieeffiziente und wartungsarme Immobilie, die ein langfristig stabiles Mietertragspotenzial bietet.

Für weitere Informationen oder den Wunsch einer Besichtigung kontaktieren Sie uns.

Ihr Mainhattan Immobilien - Team

# WP WP WANAGER

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### Sonstiges

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom aktuellen Verkäufer stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Falle des Kaufs der Immobilie, hat der Käufer KEINE Provision zu zahlen. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit den Verkäufern abgeschlossen.

GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmakler sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

# WP WP WP WATER WAT

## **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u>

<u>Media-Store.net</u>