



VOLL VERMIETET · MIT AUSBAUPOTENZIAL

Mehrfamilienhaus & Einfamilienhaus in Langenselbold

Hanauer Straße 14, 63505 Langenselbold — 4 Wohneinheiten, vollständig vermietet

€ 1.070.000,—*

Kaufpreis · € 2.668,—/m²

* zzgl. 5,95 % Maklerprovision (inkl. gesetzl. MwSt.)

Objektdaten im Überblick

€ 1.070.000,—

Kaufpreis

€ 2.668,—

Kaufpreis pro m²

ca. 950 m²

Grundstücksfläche (ca. 800 m² + ca. 150 m²)

ca. 410 m²

Wohnfläche gesamt (ca. 300 m² + ca. 110 m²)

4

Wohneinheiten (voll vermietet)

2

Gebäude (Haupthaus + Nebenhaus)

€ 38.640,—

JAHRESNETTOKALTMIETE (IST)

€ 53.640,—

JAHRESNETTOKALTMIETE (SOLL)

3,6 %

BRUTTOMIETRENDITE (IST)

5,0 %

BRUTTOMIETRENDITE (SOLL)

27,7

KAUFPREISFAKTOR (IST)

19,9

KAUFPREISFAKTOR (SOLL)

Vermietungsstand

4 von 4 Einheiten vermietet — kein Leerstandsrisiko

Zwei Gebäude, ein Investment



HAUPTHAUS

Baujahr 2020 · ca. 300 m²

- Energieeffizienzklasse B, vollständig vermietet, 4 Einheiten
- Volle Mieteinnahmen ab Tag eins



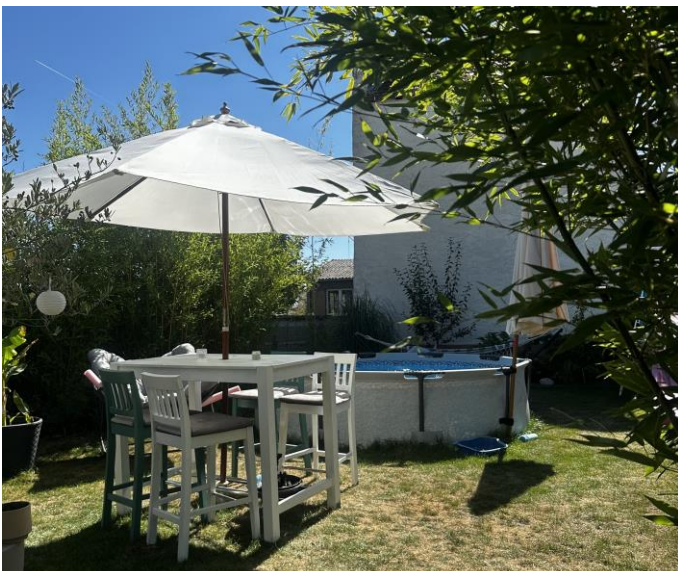
NEBENHAUS · SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Baujahr ca. 1930 · ca. 110 m²

- Eigenes, direkt angrenzendes Grundstück von ca. 150 m²
- Sanierungsbedarf ist Kalkulationsgrundlage des Kaufpreises; mit ca. € 80.000,— könnte dort z. B. eine Gewerbeeinheit realisiert werden (vorbehaltlich Genehmigung, keine Zusicherung)

Ausstattung im Überblick

- Fußbodenheizung (Gas), Heizungsanlage gewartet und Schornsteinfeger-geprüft
- Laminatboden im Wohnbereich, Fliesen in der Küche
- Überwiegend bodentiefe, 2-fach verglaste Fenster
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Weitblick und Klimaanlage
- Eigener Pufferspeicher für Warmwasser
- Je Wohnung ein abschließbares Kellerabteil
- Balkon mit Sichtschutz
- Terrasse mit Garten und Souterrain-Garten
- Gepflegter Garten mit Pool sowie kleiner Vorgarten
- Private Zufahrt über eigenes Grundstück
- 2 Garagen + 1 Außenstellplatz (Potenzial: bis zu 5 Stellplätze)



Gewerbebeeinheit im Nebenhaus

Nach Sanierung des Nebenhauses (ca. € 80.000,–) könnte dort z. B. eine Gewerbebeeinheit für Freiberufler realisiert werden (vorbehaltlich Genehmigung, keine Zusicherung). Gesamtinvestition ca. € 1.150.000,– (Kaufpreis € 1.070.000,– + Sanierung ca. € 80.000,–).

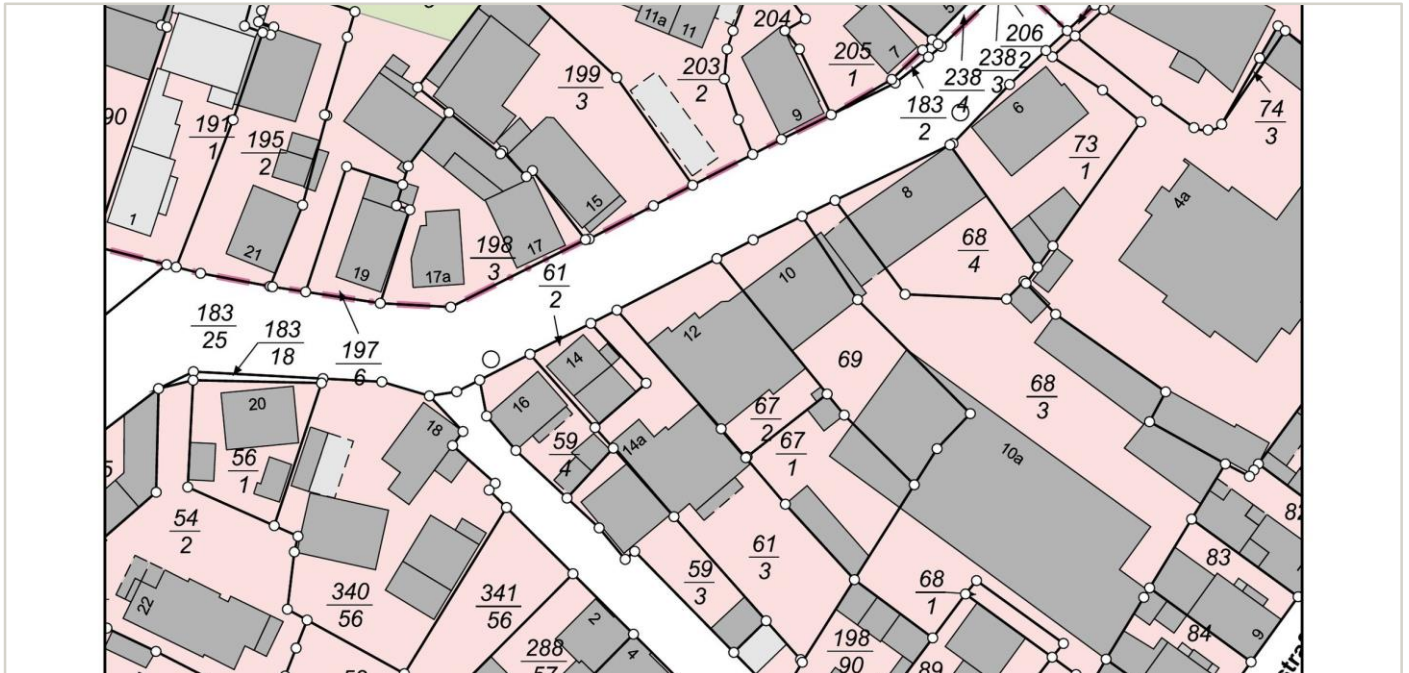


Zusatz miete/Mon.	Gesamt- miete/Mon.	Gesamt- miete/Jahr	Brutto- rendite	Kaufpr.- faktor
€ 1.000,–	€ 5.210,–	€ 62.520,–	5,4 %	18,4
€ 1.250,–	€ 5.460,–	€ 65.520,–	5,7 %	17,6
€ 1.500,–	€ 5.710,–	€ 68.520,–	6,0 %	16,8

Je nach erzielbarer Gewerbemiete verbessert sich der Kaufpreisfaktor von 21,2 (reine Vollvermietung Haupthaus) auf 18,4 bis 16,8 in der Gesamtbetrachtung — ein Rendite-Hebel mit überschaubarem Kapitaleinsatz von ca. € 80.000,–.

Langenselbold

Main-Kinzig-Kreis · ca. 14.600 Einwohner (Stand 2024)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster · Flurstücke 61/2 u. 61/3 · Amt für Bodenmanagement Büdingen

ca. 1,5 km

zum Autobahndreieck Langenselbold (A66/A45)

ca. 3 km

zur Anschlussstelle Langenselbold-West (A45)

ca. 2,5 km

zum Bahnhof Langenselbold (RB/RE Frankfurt–Fulda)

ca. 30 Min.

Fahrzeit nach Frankfurt Hbf mit der Bahn

ca. 30 Min.

Fahrzeit zum Flughafen Frankfurt mit dem Auto

ca. 5.700

sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vor Ort

ca. 700

ansässige Unternehmen

Objektansichten — Neubau

HAUPTHAUS · BAUJAHR 2020



Die verwendeten Innenaufnahmen wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieterinnen und Mieter mit KI bearbeitet.

Objektansichten — Nebenhaus

ALTBAU · CA. 1930 · SANIERUNGSBEDÜRFTIG



Die verwendeten Innenaufnahmen wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieterinnen und Mieter mit KI bearbeitet.

Objektansichten — Wohnungen

EINBLICKE IN DIE VERMIETETEN EINHEITEN



Die verwendeten Innenaufnahmen wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieterinnen und Mieter mit KI bearbeitet.

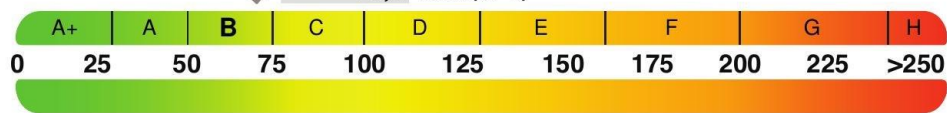
Energieausweis Haupthaus

Originalunterlage · Seite 2 von 2 (Energiebedarf)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer: HE-2026-006603891

2

EnergiebedarfTreibhausgasemissionen 20,79 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Endenergiebedarf dieses Gebäudes
70,4 kWh/(m²·a)Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
85,1 kWh/(m²·a)**Anforderungen gemäß GEG ²****Primärenergiebedarf**Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³**Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]70,4 kWh/(m²·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☒ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ¹⁰ :
		%
		%
Summe ⁸ :		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage**Vergleichswerte Endenergie ⁴**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

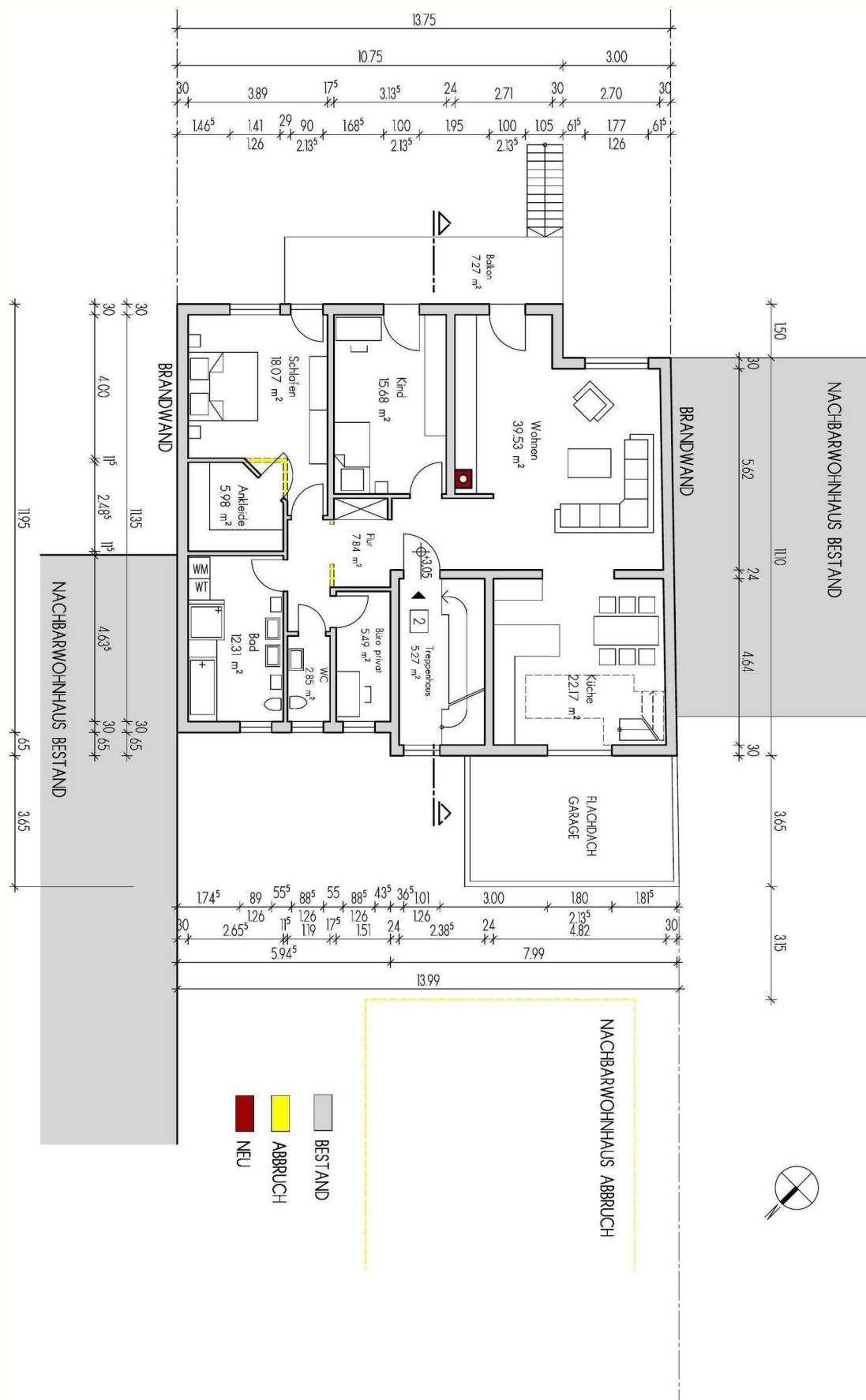
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

[illegible]

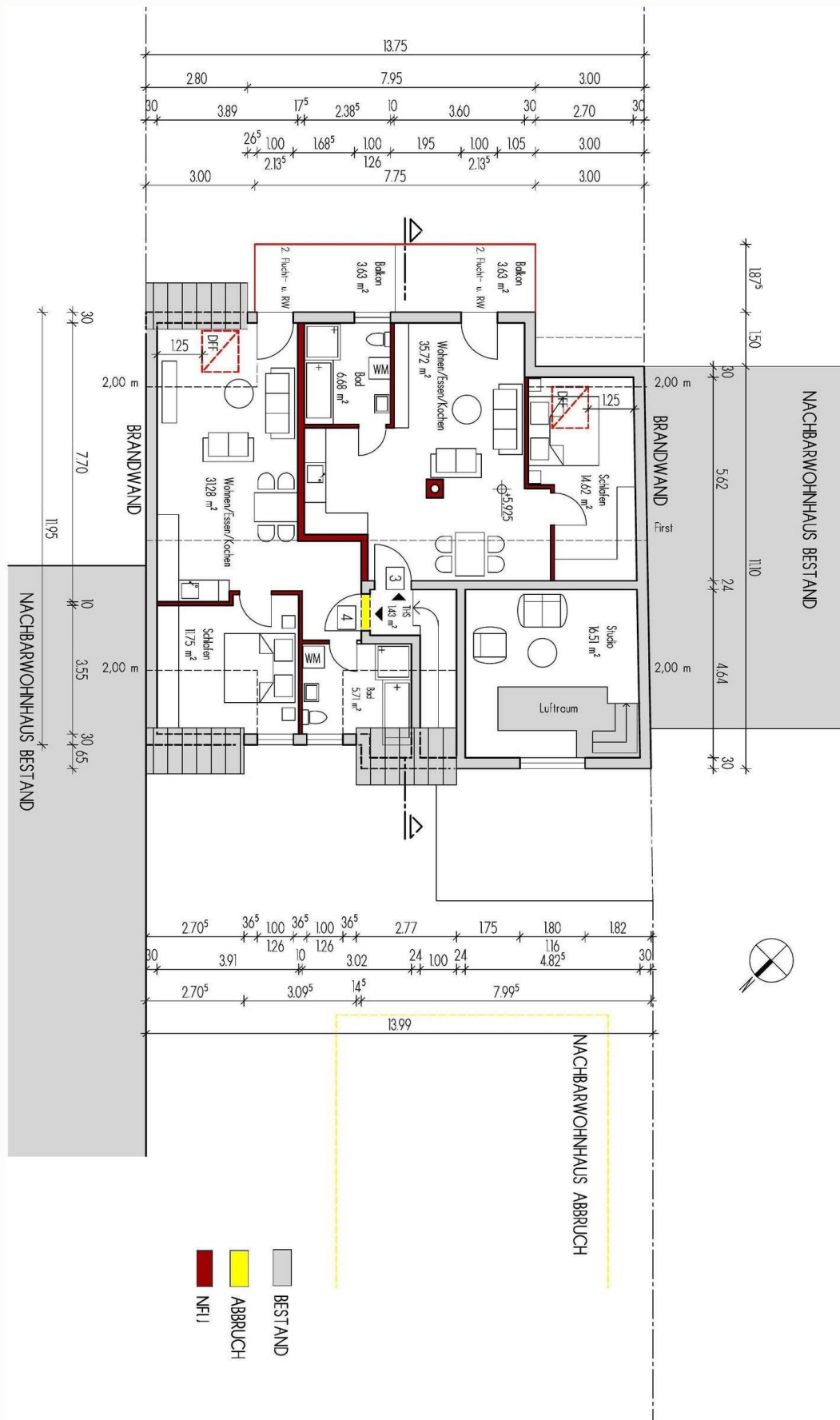
Grundriss Obergeschoss

Wohneinheit mit Wohnen, Küche, Schlafen, Kinderzimmer, Büro privat, Bad und Ankleide



Grundriss Dachgeschoss

Zwei Wohneinheiten (WE 3 & WE 4) mit je eigenem Balkon



IHRE ANSPRECHPARTNER

Johanna Penno & Constantin Carl

MAINe IMMOBILIE

Sandeldamm 32, 63450 Hanau
Tannenweg 8, 61118 Bad Vilbel

Johanna Penno

Mobil: 0151 - 22 600 613
kontakt@main-e-immobilie.de

Constantin Carl

Mobil: 0152 - 23 94 88 29
cc@main-e-immobilie.de

www.main-e-immobilie.de



Ihre Immobilie. Als Vermögenswert positioniert.