DFK NORD
Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

Exposé

ERLENBACH AM MAIN

Krankenhausstraße 48,
63906 Erlenbach am Main

KfW 70EE
Effizienzhaus

Investiere in Deins
mit der DFK Gruppe

Profitiere von **Wertzuwachs und Mieteinnahmen**

Wir bauen und sanieren ausschließlich in Wachstums- und Metropolregionen.

Werde mit **Investitions-verantwortung** begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung Deiner Immobilie. Wir begleiten Deinen immobiliengebundenen Vermögensaufbau. Vor, während und nach dem Kauf.

Verlass Dich auf **planbare Investitionsanteile**

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung, Ausgaben, Renovierungen. Vor dem Kauf steht Dein monatlicher Investitionsaufwand fest - auf den Euro genau.

DFK Gruppe - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau

DFK BAU

Von uns gebaut oder saniert. Standorte in Wachstumsregionen. Abgesichert durch gemeinsame Interessen.

DFK MIAG

Vertraglich gesicherte Mieteinnahmen - schon vor dem Kauf. Wir mieten die Wohnung für mindestens 10 Jahre und kümmern uns um alles.

DFK NORD

Investmentbegleitung mit Erfahrung: von der persönlichen Situation bis zur Finanzierung und dem eigenen Immobilienbestand.

+500
Wohnungen jährlich
neu oder saniert

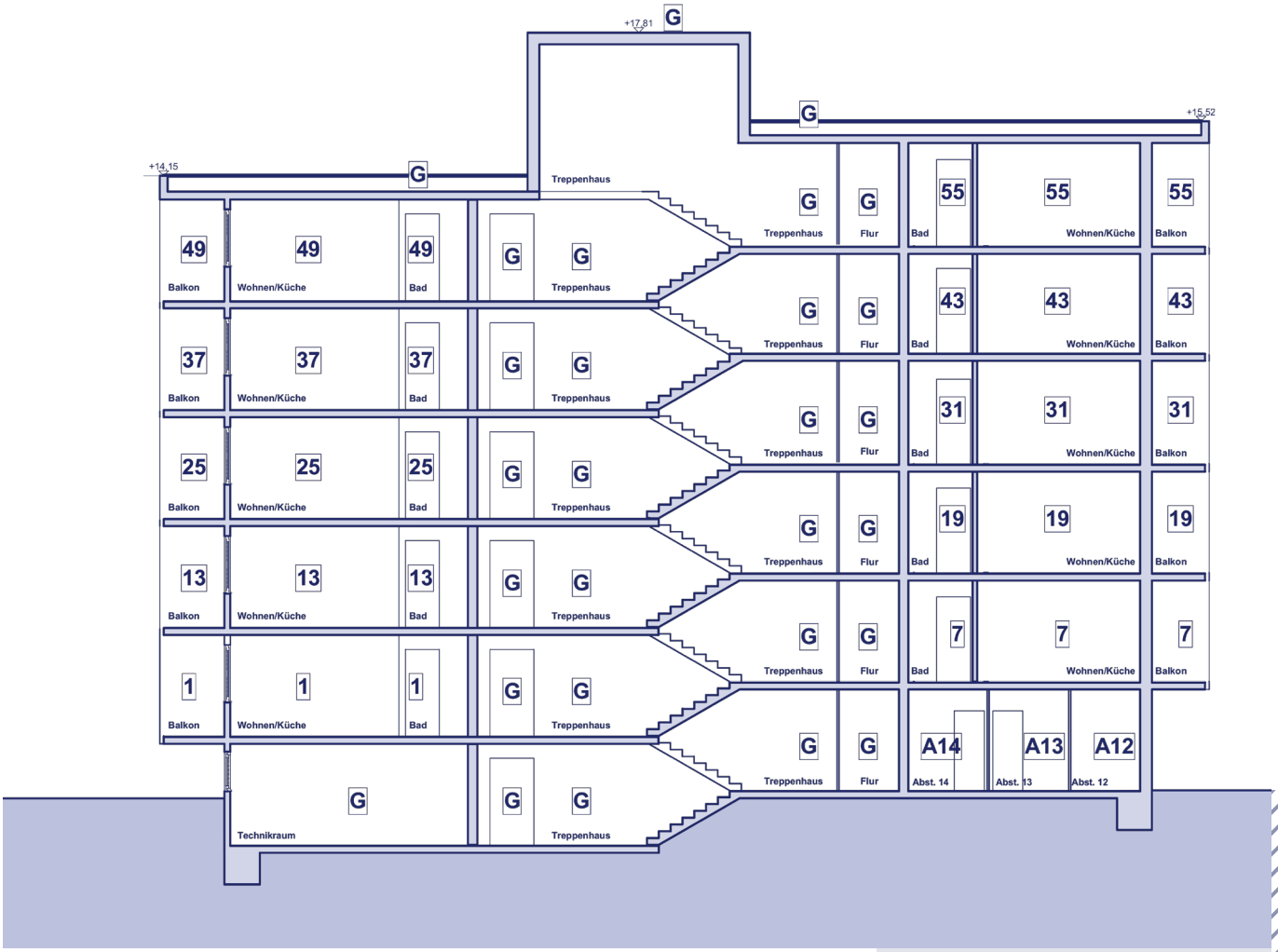
+800
Mio. EUR
Immobilienvermögen

Eigentum + Mieter

dfknord.de

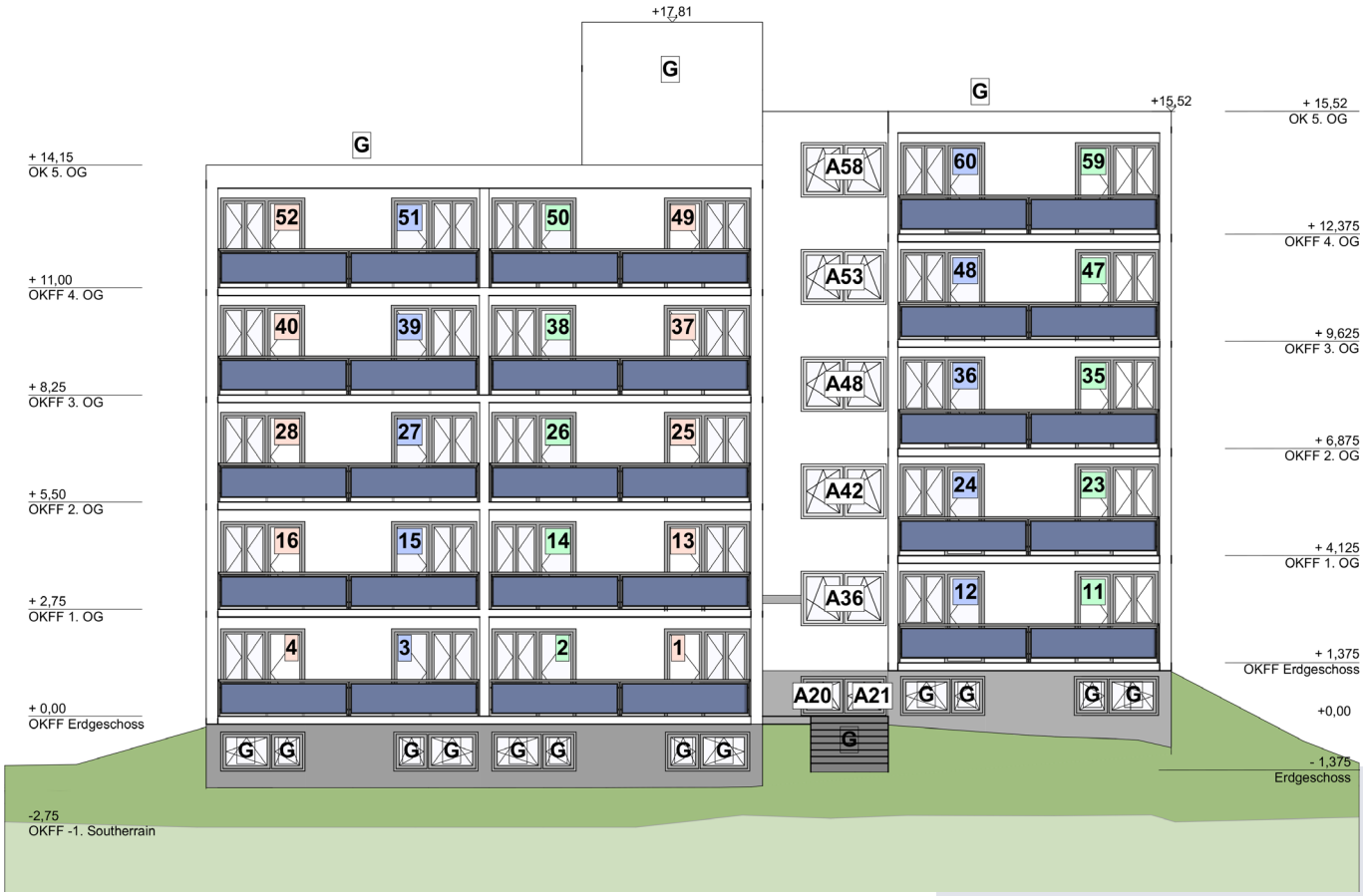
60 attraktive Apartments

Krankenhausstraße 48, 63906 Erlenbach am Main



Grundriss

Ansicht Osten



Willkommen in Erlenbach am Main

Ganz im Nordwesten Bayerns liegt Erlenbach am Main. Als größte Stadt des Landkreises Miltenberg ist Erlenbach die Heimat für mehr als 10.000 Einwohner. Durch den direkt an der Stadtgrenze fließenden Main und die weitläufige Naturlandschaft der Umgebung ist die gesamte Region bei Einheimischen und Touristen gleichermaßen beliebt. Bekannt ist der fränkische Landstrich vor allem für seinen ausgezeichneten Wein. So zählt Erlenbach zu den Stationen des Fränkischen Rotwein Wanderwegs, auf dem sich die malerischen Weinhänge bestens erkunden und genießen lassen. Außerdem punktet Erlenbach mit der Nähe zu Frankfurt am Main. Das Finanzzentrum ist lediglich 60 Kilometer entfernt. Darüber hinaus ist der Weg nach Aschaffenburg als nächstes Oberzentrum mit 20 Autominuten schnell zu bewältigen. Damit zählt Erlenbach auch zur Metropolregion Rhein-Main, die mit insgesamt 5,7 Millionen Menschen die drittgrößte Metropolregion in Europa bildet.

Durch die gute touristische Erschließung hat Erlenbach seinen Gästen und Bewohnern einiges zu bieten. Ein besonderes Highlight ist die Frankenhalle, die als Kultur- und Veranstaltungszentrum über das Jahr viele interessante Events beherbergt. Eine vielseitige Gastronomie sowie eine sehr gut ausgebaute Nahversorgung runden das Angebot vor Ort ab. Daneben gilt Erlenbach als wirtschaftliches Zentrum der Region. Dabei hat der Industrie Center Obernburg mit insgesamt rund 3.300 Arbeitsplätzen den größten Anteil. Ein weiteres wichtiges Standbein der Stadt ist das örtliche Krankenhaus.

Ruhig leben mit kurzen Wegen in die Metropolregion

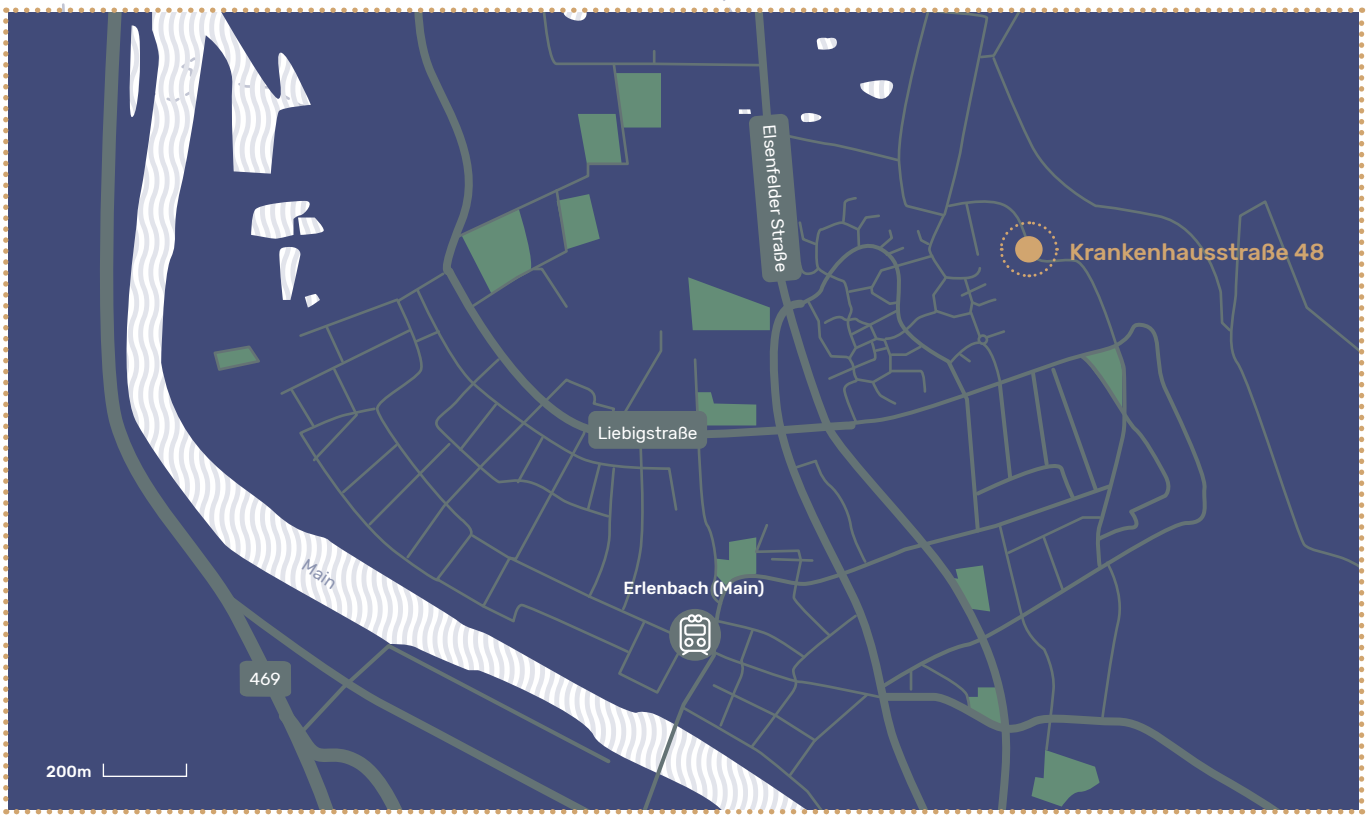
In **4 Autominuten** am Main

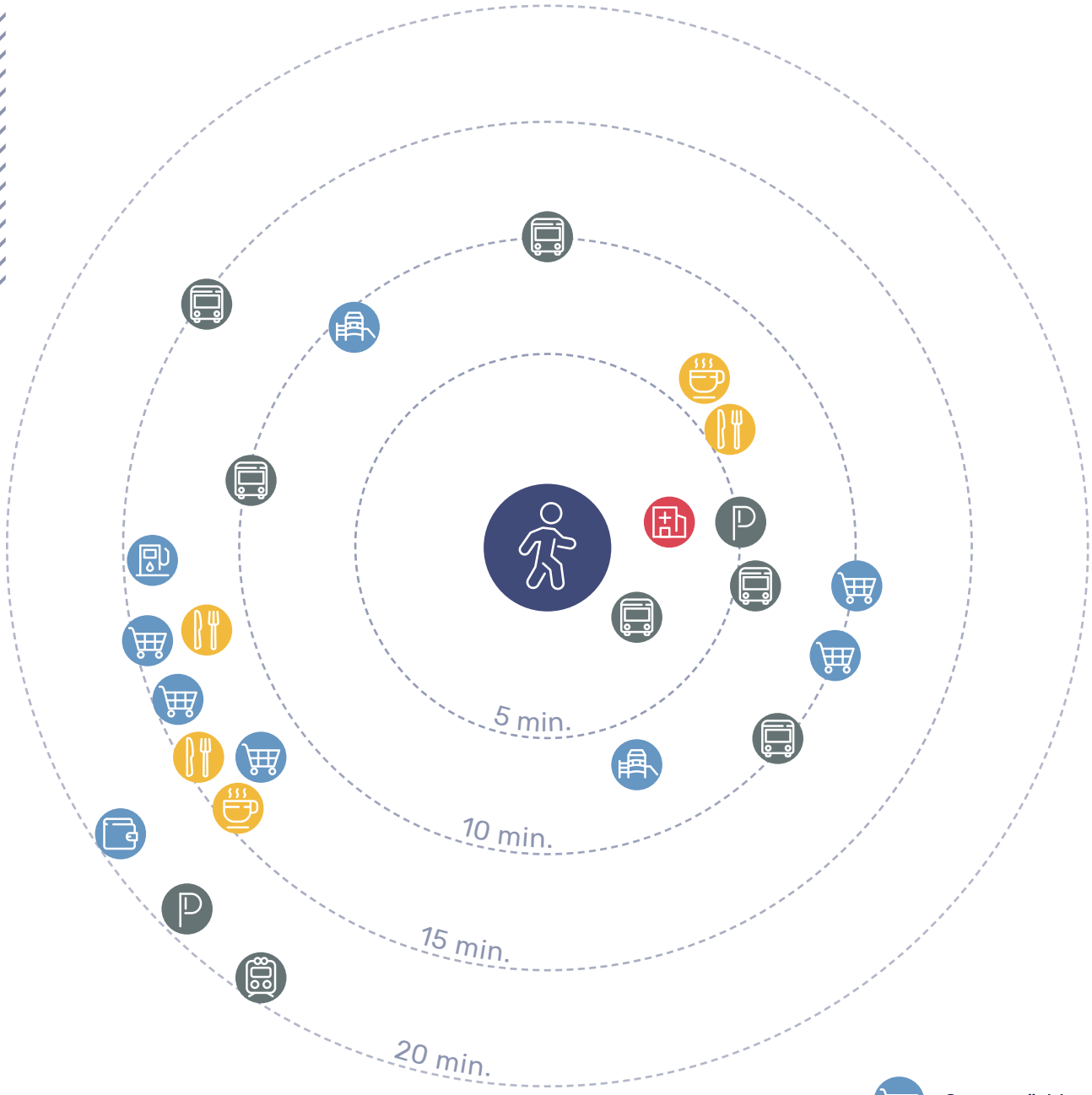
60 Kilometer

bis nach Frankfurt am Main

Weitläufiges Wald- und Naherholungsgebiet

direkt vor der Haustür





In 30 Minuten
zu Fuß erreichbar

Highlights in der Nähe

Krankenhausstraße 48,
63906 Erlenbach am Main

- Krankenhäuser
- Apotheken
- Restaurants
- Cafés
- Freizeit/Kulturleben
- Parks
- Supermärkte
- Tankstellen
- Banken
- Spielplätze
- Religion
- Post
- Bahnhöfe
- Parkplätze
- Bushaltestellen

Fakten:

Immobilienkaufpreis
75.600 €

Zimmer pro Wohnung
1

Quadratmeter
21 m²

Baujahr / Sanierung
1969 / 2022

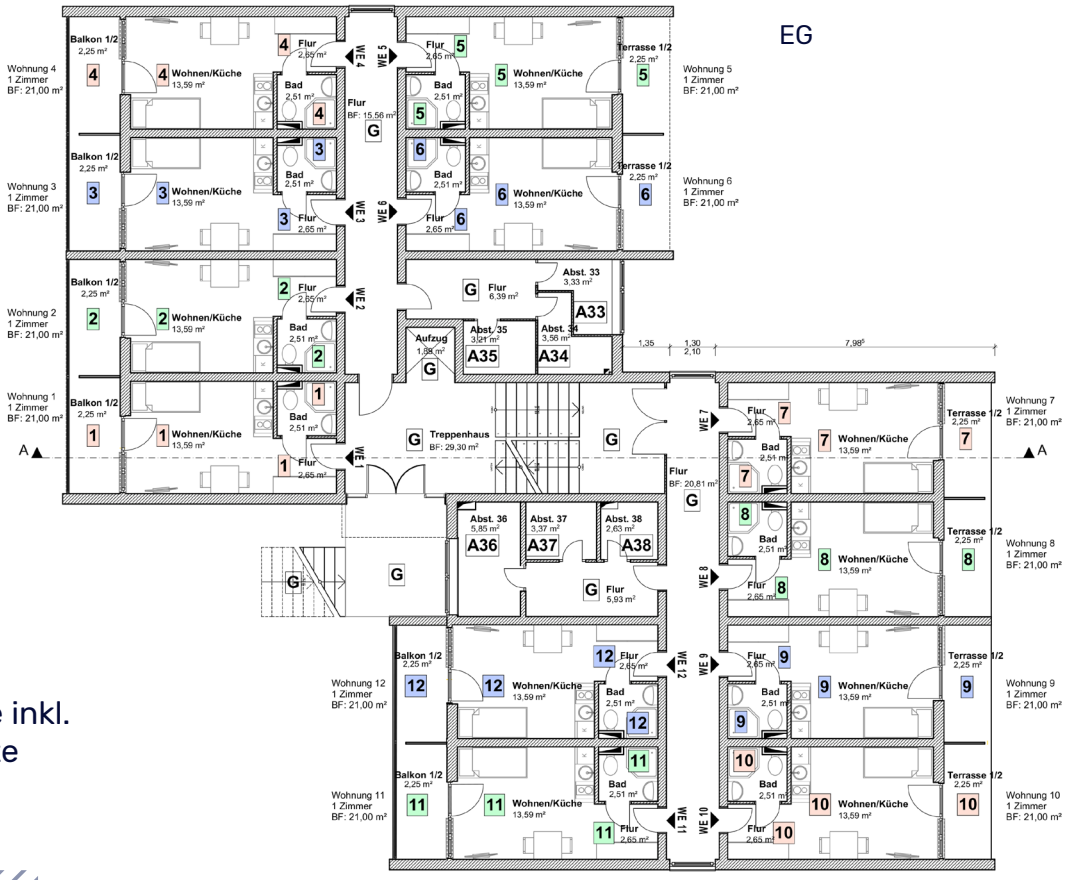
Wohneinheiten
60

Eigenkapitalrendite*
2,7 %

+		—	
Miete	210 €	Zinsen	221 €
Steuervorteil**	**,** €	Nebenkosten	75 €
		Tilgung	126 €
Einnahmen mtl.	210 €	Ausgaben mtl.	422 €
Ihr monatlicher Aufwand:	212 €		

Kalkulationsbasis: * Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 1-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 75.600 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 3,5 % p.a., einer Tilgung von 2 % und einer Wertsteigerung von 2 %.

** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.



Ausstattung

Einbauküche inkl. Küchengeräte

Objektbeschreibung

- **Energetisch kernsanierter Wohnraum**
- **Funktionaler Zuschnitt**
- **Bequemer Zugang zu den einzelnen Etagen per Aufzug**

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wird vom Keller bis zum Dach komplett kernsaniert. Nach dem Ende der Arbeiten bietet es den Standard eines KfW-Energie-Effizienzhauses 70. Demnach wird das Haus umfassend gedämmt. So wird zunächst das Dach erneuert. Außerdem werden die Kellerdecke sowie die Fassaden mit einer Dämmung versehen. Dabei erhalten die Außenwände auch einen neuen Anstrich. Zusammen mit den neu gestalteten Balkonen und Terrassen bietet das Gebäude dann ein sehr freundliches und modernes Erscheinungsbild. Dies setzt sich im Innenbereich fort, wo die gesamte Haustechnik mit allen Leitungen überarbeitet wird. Die Beheizung übernimmt fortan ein effizientes und umweltfreundliches Blockheizkraftwerk. Zu guter Letzt werden die Fenster gegen dreifachverglaste Kunststoffelemente ausgetauscht. Die energetische Sanierung sorgt für einen wirtschaftlichen Betrieb des Hauses und senkt die Energiekosten.

Die beiden massiv gebauten Häuser, die in einem Baukörper zusammengefasst sind, bieten 60 Wohneinheiten. Es handelt sich dabei um Einzimmerapartments in einer Größe von 21 Quadratmetern. Diese verteilen sich auf fünf Etagen. Außerdem ist das Gebäude komplett unterkellert. Im Untergeschoss, das als Souterrain ausgeführt ist, befinden sich neben der Haustechnik auch Abstellräume. Weitere Abstellräume sind auf den jeweiligen Etagen eingerichtet, so dass jedem Apartment ein Raum als zusätzliche Staufläche zugeordnet werden kann. Alle Etagen sind über einen Aufzug bequem zu erreichen.

Ausgestattet sind die Apartments mit einer vollständig eingerichteten Küche sowie einem kompletten Badezimmer, jeweils mit einer Dusche, Waschbecken und WC. Der Zuschnitt der einzelnen Einheiten ist optisch ansprechend und zugleich funktional. Große Fenster sorgen dafür, dass viel Tageslicht in die Räume gelangt. Außerdem verfügen alle Wohnungen mit einem Balkon oder einer Terrasse über einen eigenen Weg ins Freie. Moderne Bodenbeläge und eine zeitlose Gestaltung der Wände und Decken lassen ein stimmiges Gesamtbild entstehen. Durch das nahe Krankenhaus ist der Bedarf an Wohnungen dieser

Art in Erlenbach im Vergleich zu anderen Standorten deutlich erhöht. So mietet die Betreibergesellschaft der Klinik, die Helios Kliniken GmbH, bei diesem Objekt als Ankermieter einen Großteil der Wohnungen direkt an. Dementsprechend sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte, erfolgreiche Vermietung ausgezeichnet.

Lagebeschreibung

Die Stadt Erlenbach am Main liegt im Nordwesten des Bundeslandes Bayern, unmittelbar an der Grenze zu Hessen. 60 Kilometer nordwestlich befindet sich die Metropole Frankfurt am Main und 20 Kilometer nördlich das Oberzentrum Aschaffenburg. Die Verkehrsanbindung Erlenbachs zu den beiden großen Städten läuft per Auto über die vierspurig und autobahnähnlich ausgebaute Bundestraße B469. Diese verbindet die Region um Erlenbach außerdem mit der Autobahn A3 zwischen Würzburg und Frankfurt. Darüber hinaus verfügt die Kleinstadt über zwei eigene Bahnhöfe. Diese liegen an der Regionalstrecke Miltenberg-Aschaffenburg. Die Fahrt nach Aschaffenburg dauert rund 30 Minuten, wobei die Züge im Halbstundentakt verkehren. Vom dortigen ICE-Bahnhof besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn, zum Beispiel nach Frankfurt oder Würzburg. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigen Bahnfahrgäste von Erlenbach aus etwas mehr als eine Stunde.

Die hier angebotenen Objekte befinden sich an der Stadtgrenze Erlenbachs in unmittelbarer Nähe des örtlichen Krankenhauses. Durch die Lage am Stadtrand eröffnet sich direkt vor der Haustür ein malerisches Waldgebiet mit Blick auf die Weinberge der Region. Trotz der Randlage sind die zentralen Orte des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. So liegen in einem Umkreis von rund einem Kilometer um das Objekt mehrere Supermärkte und eine Drogerie. Das Schulzentrum mit Gymnasium und Mittelschule ist zu Fuß in zehn Minuten zu erreichen. Zum örtlichen Bahnhof dauert die Fahrt mit dem Rad unter zehn Minuten, mit dem Auto ist die Strecke in gut vier Minuten zu bewältigen. Die gleiche Fahrzeit benötigt auch der Citybus, der stündlich an der Haltestelle des Krankenhauses direkt vor der Haustür dieses Objekts hält.

- **In einer Stunde in Frankfurt**
- **Stadtrandlage mit kurzen Wegen**
- **Ausgezeichnete Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür**

DFK NORD

www.dfknord.de

Leistungen

–

Immobilien

Finanzierung

Vermietung

DFK NORD AG
Gottlieb-Daimler-Straße 9
24568 Kaltenkirchen
Tel.: +49 4106 6380 310
E-Mail: info@dfknord.de