



## Adresse

Rodenbergstraße 22, 24, 26, 28  
Freiligrathstraße 2 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16,  
Goethestraße 1  
36304 Alsfeld

# Alsfeld



IMMO INVESTMENT



# OBJEKTDATEN

## Alsfeld



- Vollständig energetisch modernisiert
- Top Zustand
- Schöne Umgebung
- 1A Lage in Alsfeld



- Zimmer: 2-3,5
- 43 qm² - 84 qm m²



### Kaufpreise

**ca. 151.000€ - 236.000€**

- Hohes wertsteigerungspotenzial

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Diese Angaben ersetzen keine fundierte Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Mehr Details auf den letzten Seiten.



# STANDORT



- Düsseldorf: 140 Km
- Köln: 130 Km
- Fulda: 55 Km
- Kassel: 85 Km



- Kassel-Calden: 95 Km
- Frankfurt am Main: 115 Km
- Erfurt-Weimar: 135 Km



- Rathaus von Alsfeld

Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind ins-besondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft und Zukunftspotentiale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grund-sätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.



# INFRASTRUKTUR

## Alsfeld



- Geschwister-Scholl-Schule
- Albert-Schweitzer-Schule
- Schule an der Bleiche



- Stadtführung durch die Altstadt
- Wanderungen und Radtouren
- Märchenhaus Alsfeld
- Freizeit- und Erlebnisbad



Das Zentrum der Stadt Alsfeld



# STANDORTANALYSE



## Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Alsfeld ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, vor allem im Handwerk, Handel und Tourismus. Der Arbeitsmarkt ist stabil, Pendler nutzen die Nähe zu Städten wie Fulda und Gießen.

## Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt liegt an der A5 und bietet eine gute Anbindung nach Frankfurt und Kassel. Der Bahnhof ermöglicht Pendlern gute Verbindungen in die Region.

## Lebensqualität

Alsfeld besticht durch seine historische Altstadt und die naturnahe Umgebung. Die Stadt bietet eine ruhige Lebensweise mit vielen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur.

## Wohnungsmarkt

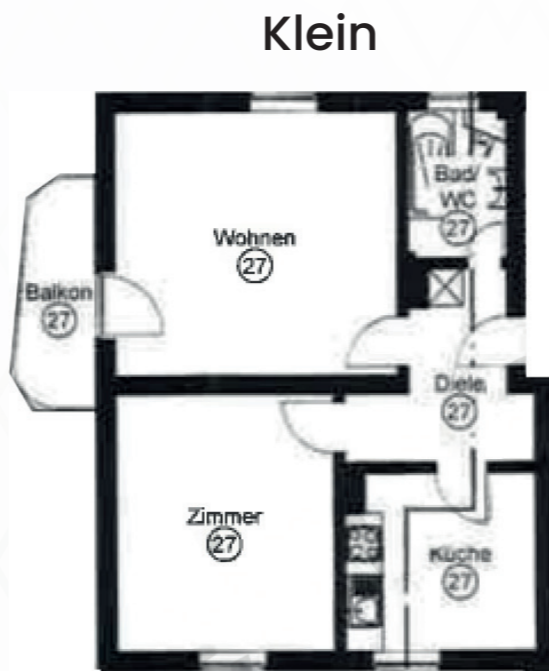
Alsfeld bietet Investoren attraktive Chancen mit moderaten Preisen und wachsender Nachfrage. Die positive wirtschaftliche Entwicklung und Neubauprojekte machen den Immobilienmarkt besonders interessant für langfristige Renditen.

**Einwohner: 16.000**

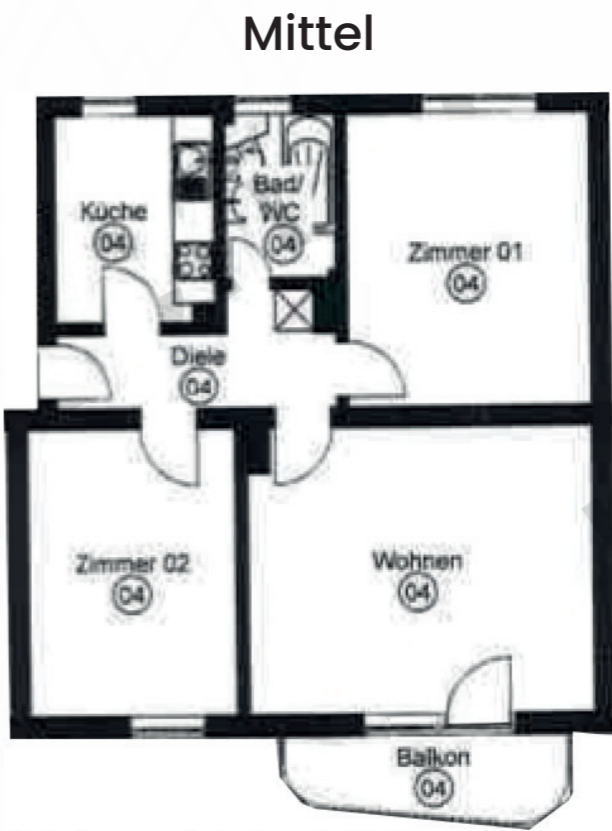
**Durchschnittsalter: 45 Jahre**

# BEISPIEL

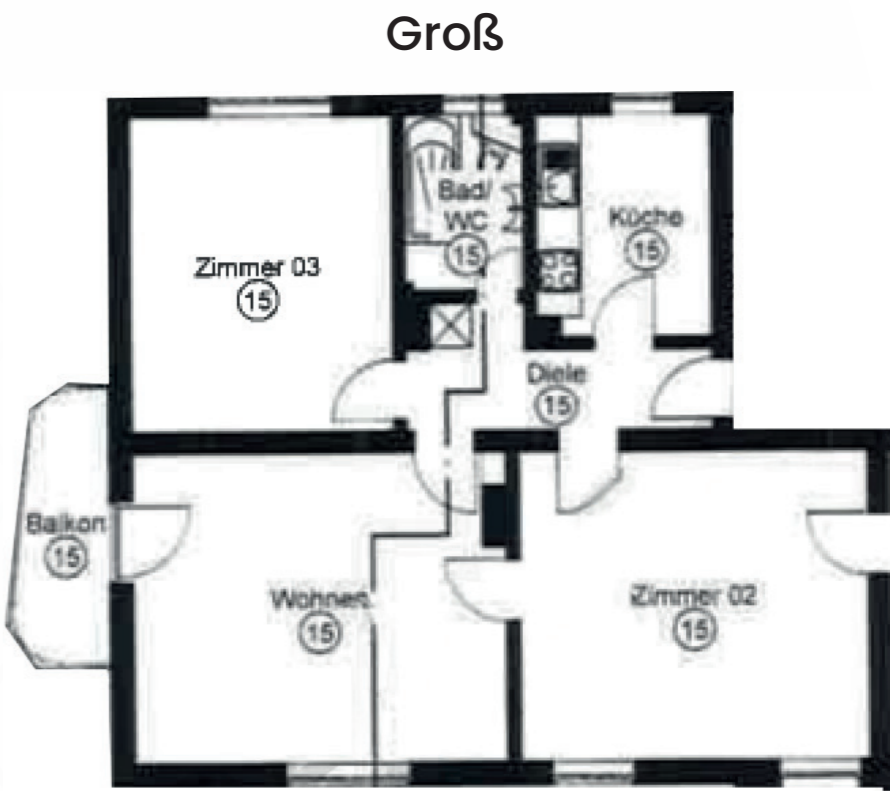
## Wohnung



54,01 m²



65,83 m²



84,25 m²



# CHANCEN UND RISIKEN

## Chancen und Risiken beim Erwerb von Immobilien zur Kapitalanlage

Jede Investition enthält Chancen und Risiken. Auch bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung – sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Nachstehend sollen für einen Erwerber die Chancen, aber auch die Risiken einer möglichen Investition in ein Immobilienangebot dargestellt werden, um die individuelle Anlageentscheidung zu unterstützen. Die Angaben beruhen auf den Aussagen und Unterlagen die wir vom Eigentümer oder Dritten erhalten haben. Daher kann von der MC Immo Investment GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden.

## Fertigstellung

Nach dem Bauträgervertrag wird ein fester Erwerbspreis und ein Fertigstellungstermin vereinbart. Das Risiko von Kostensteigerungen, das Bauzeitrisiko sowie der Fertigstellung übernimmt der Bauträger. Allerdings kann auch dieser, beispielsweise durch gravierende Baumängel oder durch den Ausfall bzw. die Insolvenz seiner Vertragspartner (Handwerkern, Lieferanten usw.) leistungsunfähig werden. Dann können Herstellungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur bedingt oder gar nicht gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden.

## Wertentwicklung

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zur Zeit 10 Jahre) zu beachten.

## Mieteinnahmen

Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z.B. gesetzliche Änderungen, gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

## Steuerliche Grundlagen

Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkung wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen. Zusatzinformationen für den Erwerb von Management- bzw. Betreiberimmobilien zur Kapitalanlage Management-/ Betreiberimmobilien wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Boardinghäuser, usw. weisen gegenüber den allgemeinen Wohnimmobilien einige Besonderheiten auf - so insbesondere in der Bauweise, im Nutzerkreis, in nutzungsspezifischen Vertragskonzeptionen sowie der Drittverwendungsmöglichkeit usw. Der Erwerb ist deshalb mit weiteren Chancen und Risiken verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.



## Mietgarantie

Die Werthaltigkeit einer Mietgarantie hängt stets von der Bonität des Mietgarantiegebers ab, die ggf. vor dem Immobilienerwerb gesondert geprüft werden muss. Die tatsächlich erzielte Miete nach Ablauf der Garantiefrist wird vom Markt bestimmt. Sie kann deshalb höher oder niedriger als die Garantiemiete sein. Instandhaltungs- und Renovierungskosten. Zur Abdeckung von Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen usw. wird in der Regel eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann aber gegebenenfalls nicht ausreichen, um die erfahrungsgemäß nach 10 bis 20 Jahren anfallenden höheren Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dadurch können zusätzliche Umlagen der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus zweiter Hand sind neben einer intensiven Besichtigung der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlung zu prüfen, aus denen die beschlossenen oder bevorstehenden Maßnahmen ersichtlich sind.

## Wertentwicklung

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt neben den zuvor genannten Bedingungen von dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art und den Nutzungsmöglichkeiten ab und ist stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/ Pachteinnahmen. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch von dem Angebot vergleichbarer Immobilien abhängig. Werden solche insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objektes errichtet, kann sich damit die Nachfrage, die erzielbare Miete und letztlich auch der Wert der Immobilie selbst verringern.



## | Weiterveräußerung

Bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann die Käufersuche für eine Management-/ Betreiberimmobilie längere Zeit, auch über ein Jahr hinweg dauern. Der potenzielle Erwerber ist über die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsverordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten.

## | Haftung

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die MC Immo Investment GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen, noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für die Abweichung insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderung oder Änderung der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der MC Immo Investment GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

