



STANDORT- & PRODUKTINFORMATIONEN

AARBERGEN - HOCHSTRAÙE



Inhalt

01– 02

Inhalt & Vorwort

03– 04

Metropolregion Rhein-Main

05– 07

Standortinformationen
Aarbergen

08– 09

Mikrolage Aarbergen

10

Hochstraße 4

11– 12

Beispielgrundrisse
Hochstraße 4

13

Hochstraße 6

14– 15

Beispielgrundrisse
Hochstraße 6

16

Hochstraße 8

17– 18

Beispielgrundrisse
Hochstraße 8

19

Hochstraße 10

20– 21

Beispielgrundrisse
Hochstraße 10



22

Hochstraße 12

23– 24

Beispielgrundrisse
Hochstraße 12

25

Hochstraße 14

26– 27

Beispielgrundrisse
Hochstraße 14

28

Hochstraße 16

29– 30

Beispielgrundrisse
Hochstraße 16

31– 32

Das SystemImmo-Konzept

www.hng-rhein-main.de

Sie investieren, wir kümmern uns um die Details!

Wir entwickeln maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger und das seit fast drei Jahrzehnten.

Wir machen Menschen zu Wohnungseigentümern und ermöglichen ihnen so eine inflationsgeschützte Zusatzrente und einen Vermögensaufbau mit echten Werten.

Wohnraum als Grundbedürfnis eines jeden Menschen, die starken Mieterstrukturen in Deutschland und Objekte in guten, nachhaltigen Lagen ziehen viele Investoren an. Unsere Bestandsimmobilien sind bereits seit vielen Jahren begehrte Anlageprodukte.

Mit nachhaltigem Erfolg haben wir bereits mehr als 3.500 Wohneinheiten verkauft.

Gerade institutionelle Anleger und Banken, Versicherungen, Stiftungen, Fondsgesellschaften und Family Offices bevorzugen diese Immobilien für ihre Anlageportfolios.

Unser durchdachtes SystemImmo-Konzept ermöglicht auch privaten Sparern in ausgesuchte Bestandsimmobilien zu investieren – wie die Profis.

Damit erhalten und schaffen wir bezahlbaren Wohnraum.





METROPOLREGION RHEIN-MAIN IN ZAHLEN

<u>Größe</u>	14.755 km ²	<u>DAX-Unternehmen mit</u>	> 30.000 Mitarbeiter - 1
<u>Einwohner</u>	ca. 5,7 Mio.		> 20.000 Mitarbeiter - 3
<u>Größte Städte</u>	Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt		> 10.000 Mitarbeiter - 9
<u>Universitäten</u>	Goethe-Universität Frankfurt a. M., TU Darmstadt, JGU Mainz	<u>Flughäfen</u>	Frankfurt Airport, Frankfurt Hahn
<u>Studienplätze</u>	100.000	<u>BIP gesamt</u>	€ 279,1 Milliarden (Hessen)
<u>Professuren</u>	1.440	<u>BIP pro Kopf</u>	€ 44.921 (Hessen)

Wichtig für Kapitalanleger

Die Entwicklungen der Rhein-Main-Metropole Frankfurt wirken sich auf die Immobilienpreise der gesamten Region aus. Es sind die Lagen im erweiterten Umfeld mit Lebensqualität, sowie der Speckgürtel mit guten Chancen und Entwicklungspotential.



WIRTSCHAFTSSTÄRKSTE REGION IN DEUTSCHLAND

Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt: Finanzmetropole, Landeshauptstädte sowie Technologie- und Innovationszentren.

Die Metropolregion Rhein-Main gilt als eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Deutschland und ist geografisches Zentrum von Europa. Hier leben knapp 6,05 Mio. Menschen, davon 3,2 Mio. Erwerbstätige allein im Bundesland Hessen.

Als international anerkannte Verkehrs- und Datendrehscheibe und begehrter Messe- und Finanzplatz hat sich die Region vielfach bewährt. Als richtungsweisender Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort bietet die Metropolregion Rhein-Main beste Chancen für die Zukunft.

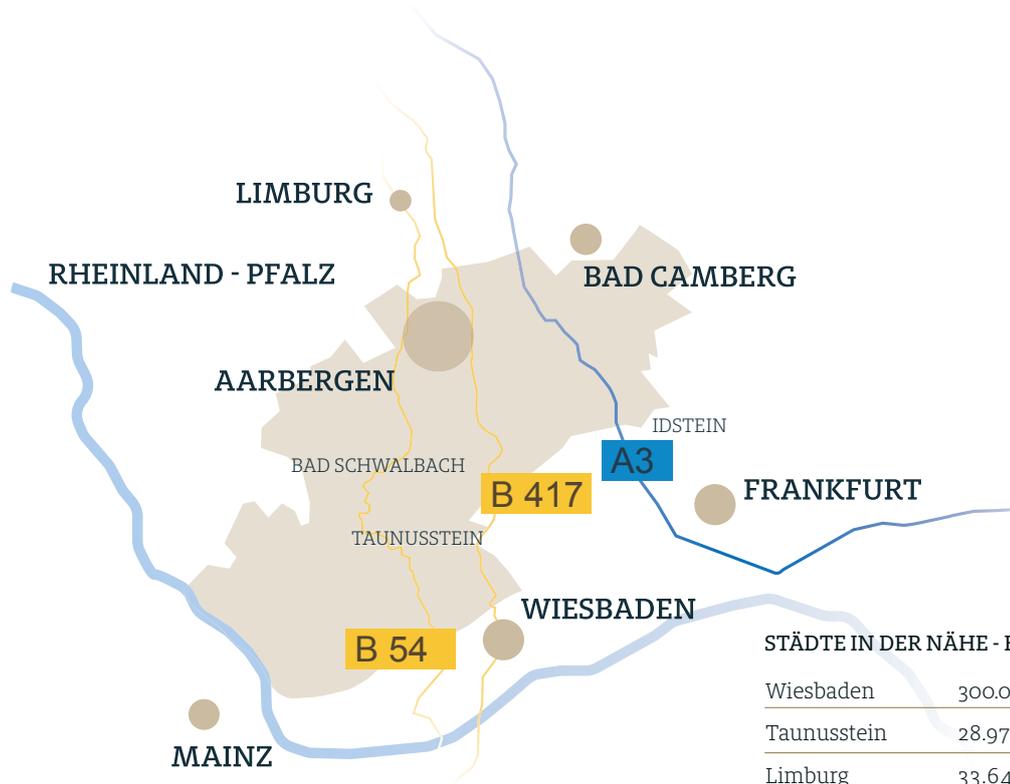
Die positive Wertentwicklung der Immobilien im Frankfurter Umland profitiert weiterhin von der wachsenden Finanzmetropole Frankfurt und außerdem vom nahen Frankfurt Airport.

Mit 69,5 Mio. Passagieren im Jahr 2018 ist der Flughafen der viertgrößte in ganz Europa – mit 2,1 Mio. Tonnen hat er das höchste Frachtaufkommen im gesamten europäischen Raum.

Das für 2021 geplante Terminal 3 wird Raum für weitere 25 Mio. Passagiere bieten und weitere Arbeitsplätze schaffen. Schon jetzt arbeiten mehr als 80.000 Beschäftigte für den reibungslosen Ablauf des Flugverkehrs.

So ist der Frankfurt Airport eine der größten Arbeitsstätten Deutschlands.





STÄDTE IN DER NÄHE - Einwohner

Wiesbaden	300.000
Taunusstein	28.978
Limburg	33.648
Idstein	23.013
Niedernhausen	14.416



» Unser Film zum Standort Aarbergen

ZWISCHEN NATUR & METROPOLE

Aarbergen bietet Lebensqualität und eine schöne Umgebung im Rhein-Main Gebiet.

Aarbergen liegt mit seinen 6.500 Einwohnern in der malerischen Mittelgebirgslandschaft des westlichen Untertaunus und gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis. Die Gemeinde entstand im Jahr 1971 nach der Gebietsreform und besteht aus sechs Ortsteilen – Kettenbach, Michelbach, Hausen über Aar, Rückershausen, Panrod und Daisbach.

Die großen Wälder und Wiesen und das mittlere Aartal mit seinen Seitentälern prägen das landschaftliche Bild.

Mit der hohen Lebensqualität, dem großen Freizeitangebot und der gut aufgebauten Infrastruktur bietet Aarbergen ein Allroundpaket, dass viele in der Stadt vermissen. Hier kann man die Seele baumeln lassen und mit frischer Luft einmal wirklich durchatmen.

INFRASTRUKTUR AARBERGEN

- » 20 Min. nach Bad Camberg
- » 20 Min. nach Taunusstein
- » 30 Min. nach Wiesbaden
- » 25 Min. zum ICE Bahnhof Limburg
- » 30 Min. nach Limburg
- » 37 Min. zum Frankfurt Airport

Knapp 2.000 Menschen aus Aarbergen pendeln täglich zu ihren Arbeitsplätzen in nächster Umgebung. Ob nach Wiesbaden, Limburg oder Taunusstein. Auch Frankfurt am Main ist über die A3, die nur wenige Kilometer entfernt liegt, gut zu erreichen.

Die B54 verläuft durch das Gemeindegebiet, was den Zugang zu den Ballungsräumen erheblich vereinfacht. Die Bushaltestellen befinden sich zentral in jedem Ortsteil. Die Linien verkehren wochentags im 30 – 60 Minutentakt zwischen den Städten.



UNTERNEHMEN IN DER REGION

Beta Layout GmbH

Das Unternehmen mit 150 Mitarbeitern fertigt Leiterplatten für elektronische Geräte aller Art und beliefert weltweit Kunden aus Forschung und Industrie.

ACO Passavant Guss GmbH

Das Werk Michelbacher Hütte Aarbergen ist Teil der ACO Gruppe. Heute wird hier die mechanische Bearbeitung, Lackiererei, Betonwerk, sowie die Entwicklung und Logistik gesteuert. Am Standort Aarbergen sind etwa 150 Mitarbeiter beschäftigt.

Brita GmbH

Die weltweit bekannte Firma Brita hat hier ihren Hauptsitz. Rund 500 von 950 Mitarbeiter weltweit sind hier beschäftigt.

Feinkost Dittmann

Die seit 1901 bestehende Firma Feinkost Dittmann hat seit vielen Jahren ihren Hauptsitz in Taunusstein und bietet hier 300 Mitarbeitern Arbeit.

Limburg

Die Stadt Limburg ist vor allem durch den Limburger Dom sehr bekannt. Das man in der wunderschönen Altstadt hervorragend bummeln und sehr gut einkaufen kann, ist im ganzen Taunus bekannt. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten und die Lahn als Naturerlebnis machen Limburg zu einem beliebten Ausflugsziel.

Wiesbaden

Wiesbaden bietet neben der großen Fußgängerzone und der belebten Altstadt ein vielfältiges kulturelles Angebot. Zahlreiche Bars und Restaurants bieten kulinarische Highlights an. Knapp 130.000 Menschen arbeiten in Wiesbaden. Die meisten Einpendler kommen aus dem Rheingau-Taunus-Kreis.

Taunusstein

Als grüner Vorort von Wiesbaden liegt Taunusstein genau zwischen Aarbergen und der Landeshauptstadt. Die Stadt bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln über Gartencenter und Baumärkte.

FASZINATION SEGELFLIEGEN

- » Das Rhein-Main-Gebiet überfliegen und den Ausblick auf Frankfurt, Wiesbaden & Limburg genießen.
- » Einfach nur mal mitfliegen oder selbst lernen ein Segelflugzeug zu steuern.
- » Einen ganzen Flugtag ausprobieren was es heißt selbst ein Segelflugzeug in der Luft zu bewegen und auch sicher wieder zur Erde zurück zu bringen.

Der Flugsportverein, wurde vor über 50 Jahren gegründet und gehört heute zu den bedeutendsten Segelfluggeländen in Hessen.



Nassauer Whiskey Trail

Ein Wanderweg der besonderen Art – drei regionale Whiskey Brennereien kann man hier an einem Wochenende erleben. Die Destillieren Holger Höhler aus Aarbergen-Kettenbach, Klaus Gemmer aus Rettert und Bettina Wagner aus Hünfelden-Dauborn haben sich zusammengeschlossen und den „Nassauer Whisky-Trail“ initiiert.



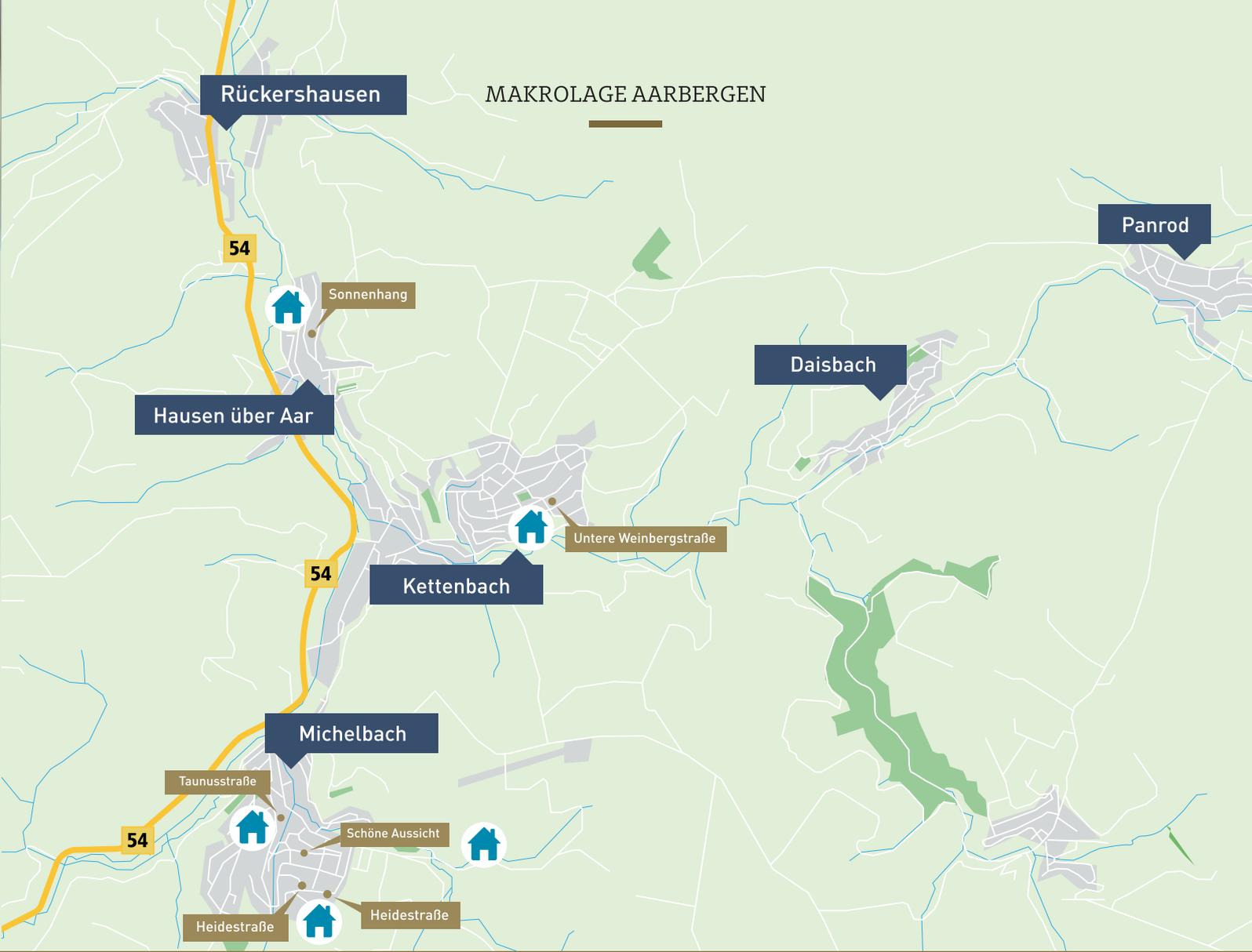
Burg Hohenstein

Ein herrlicher Wanderweg führt an der Burg Hohenstein vorbei. Auf verschlungenen Pfaden lässt sich das Aartal mal aus luftiger Höhe, mal direkt in der Talaue erleben. Herrliche Natur und wunderbare Aussichten lassen diese Wanderung zu jeder Jahreszeit zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.



Aar - Höhenweg

Von der Quelle hoch oben im Taunus bis zur Mündung in die Lahn führt der Aar-Höhenweg durch vielfältige Landschaften. Bei Taunusstein und der Kurstadt Bad Schwalbach kreuzt sich der Wanderweg im Verlauf des Weltendes „Limes“. Tolle Felsen, landschaftliche Strukturen und Weiher bereichern die Route.



ENTWICKLUNG AARBERGEN

„Aarbergen wächst seit 3 bis 4 Jahren und das macht sich in der Infrastruktur bemerkbar.

Im Unterzentrum Kettenbach und Michelbach, der neuen „Aarbergener Mitte“, haben wir alle Dienstleistungen gebündelt. Lebensmittelmärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch für die umliegenden Gemeinden ein Anziehungspunkt. Die ärztliche Versorgung ist hier umfassend gewährleistet. Ausserdem hat Aarbergen einen hohen Freizeitwert, die Stadt investierte in die Sanierung des Freischwimmbads und fördert auch Sportstätten für Leichtathletik und Fußball. Wir haben rund 100 Vereine im Aartal und ein großes Angebot an Aktivitäten in freier Natur. Einzigartig an Aarbergen ist die landwirtschaftlich reizvolle Lage und die gute Anbindung an Limburg, Wiesbaden, Frankfurt und an das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Die HNG AG hat in Aarbergen in hervorragenden Lagen investiert.“

UDO SCHELIGA

Bürgermeister von Aarbergen 2007 – 2019 (+ 2019)



MIKROLAGE AARBERGEN



Aarbergen

Die Hochstraße liegt in Kettenbach, einem Ortsteil von Aarbergen. Mit etwa 1.524 Einwohnern ist er der zweitgrößte Stadtteil Aarbergens. Die nächsten größeren Städte sind Wiesbaden, Limburg an der Lahn, Bad Schwalbach, Idstein und Taunusstein. Im Ort befindet sich neben dem Rathaus auch die Gesamtschule und eine der größten Sporthallen des Rheingau-Taunus-Kreises. Die große Halle bietet nach der Sanierung Platz für das rege Vereinsleben der Gemeinde. Die zum Teil dicht bewaldeten Gebiete bieten angenehme Temperaturen im Sommer und sind das Naherholungsgebiet für die Metropolregion Rhein-Main.

Kurze Wege

- » 2 Min. zur B 54
- » 7 Min. zum Kindergarten Kettenbach
- » 3 Min. zu Supermärkten und Drogerie
- » 6 Min. zur Musikschule Aarbergen
- » 10 Min. zum Waldschwimmbad
- » 20 Min. zur A 3 in Bad Camberg
- » 25 Min. zum ICE Bahnhof Limburg
- » 30 Min. bis Wiesbaden

Wohnen mit Naherholungscharakter

Im Herzen der Rheingau-Taunus Landschaft, und doch nahe zum Rhein-Main-Wirtschaftsgebiet liegt Aarbergen. Kurze Wege nach Wiesbaden, Taunusstein, Limburg und natürlich in die Region Frankfurt. Ein idealer Ort zum Wohnen.

In der Hochstraße-Kettenbach haben wir in einem ruhigen Wohngebiet eine ganz besondere Systemimmobilie entwickelt. Das große Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Aarbergen. Alle Besorgungen und Annehmlichkeiten für das tägliche Leben bietet der Ortskern Michelbachs. Bekannte Supermärkte wie Rewe, Lidl, die Drogerie dm und der Bioladen Alpha Naturkost sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der nächste Autobahnanschluss in Bad Camberg ist nur 20 Min. entfernt. Bevorzugt man die öffentlichen Verkehrsmittel, so ist man schnell in Limburg am ICE Bahnhof. Von hier aus erreicht man unkompliziert alle Großstädte Deutschlands.



Brunnen mit Quellwasser | Umgebung | Ansicht Hochstraße | Blick in den Taunus

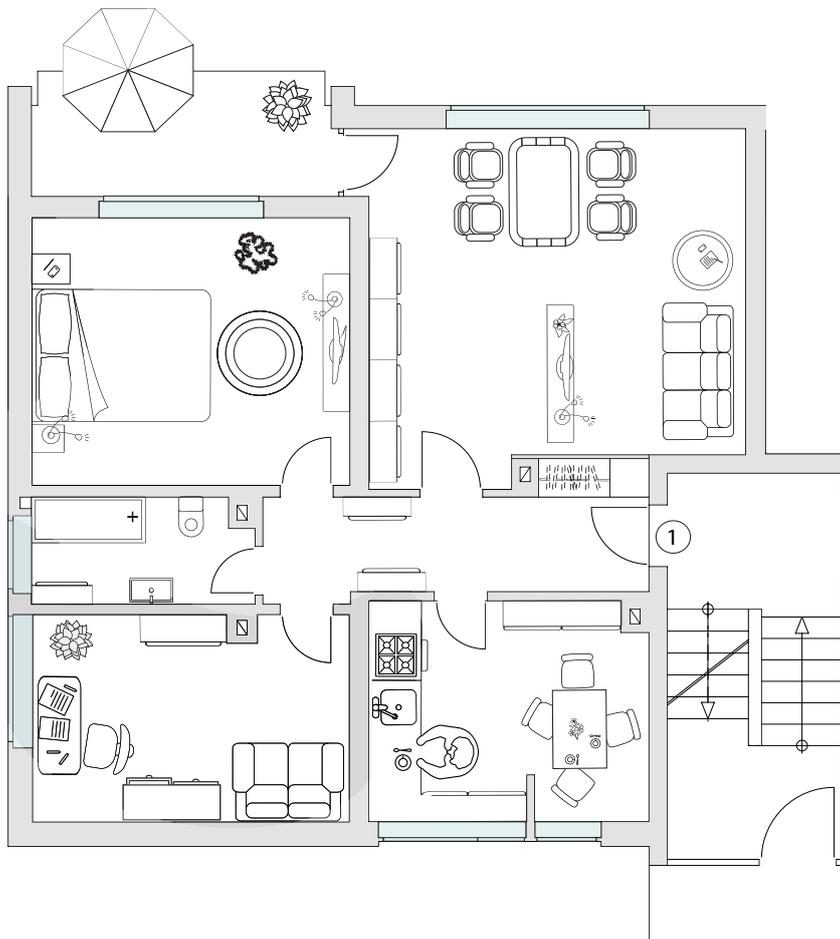


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 4, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	4 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 288,245 m²
Wohnungsgrößen	3 Zimmer Wohnungen ca. 71 m² - 72 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurden 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Das Mehrfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand.</p> <p>Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> »» Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main »» Gefragte Wohnungsgrößen »» Gepflegte Anlage »» Mietpoolkonzept

WE 01 - EG

Wohnzimmer	21,939 m ²
Schlafzimmer	14,411 m ²
Kinderzimmer	10,977 m ²
Küche	10,261 m ²
Bad	3,919 m ²
Flur	7,513 m ²
Loggia	3,212 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	72,232 m²

WE 01

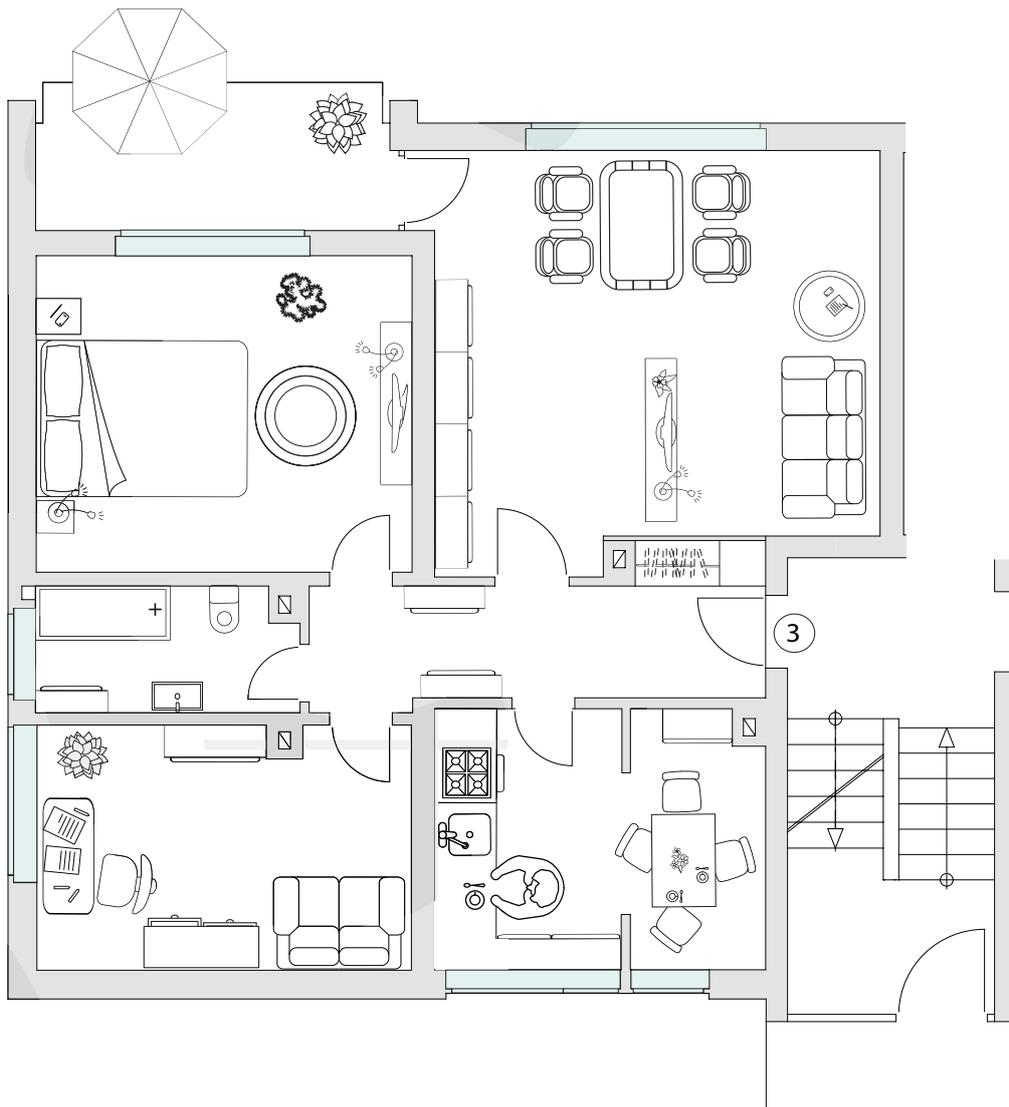


*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

WE 03 - 1.OG

Wohnzimmer	21,717 m ²
Schlafzimmer	14,411 m ²
Kinderzimmer	10,977 m ²
Küche	10,201 m ²
Bad	3,898 m ²
Flur	7,528 m ²
Loggia	3,212 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,944 m²

WE 03



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



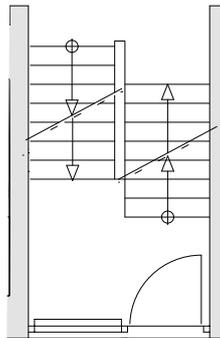
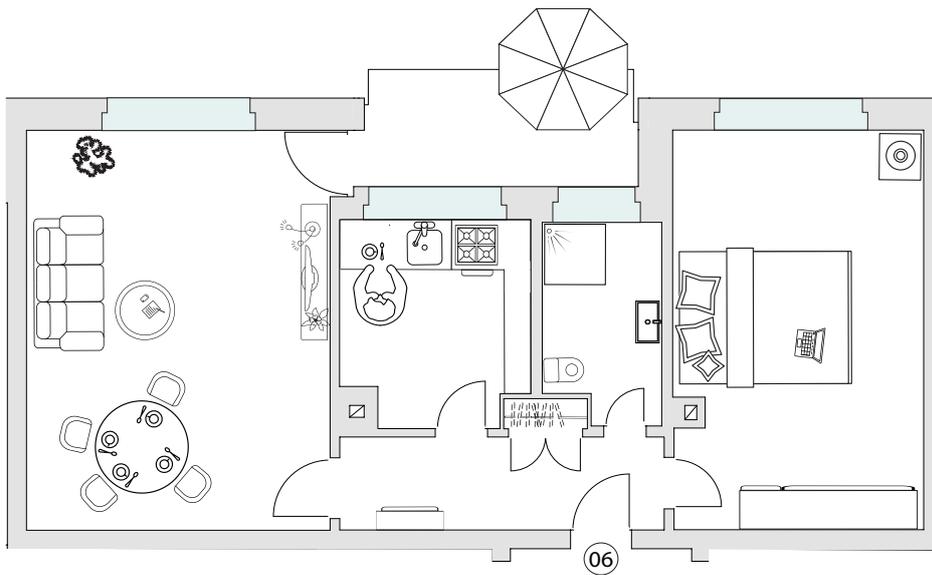


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 6, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	9 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 655,628 m²
Wohnungsgrößen	2, 3 und 4-Zimmer Wohnungen ca. 58 m² - 90 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurden 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Die Fassade erhielt im Jahr 2006 eine Wärmedämmung. Einige Wohnungen sind zwischenzeitlich modernisiert. Das Mehrfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> »» Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main »» Gefragte Wohnungsgrößen »» Gepflegte Anlage »» Mietpoolkonzept

WE 06 - EG

Wohnzimmer	21,387 m ²
Schlafzimmer	17,300 m ²
Küche	6,500 m ²
Bad	3,967 m ²
Flur	6,157 m ²
Loggia	2,920 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	58,231 m²

WE 06



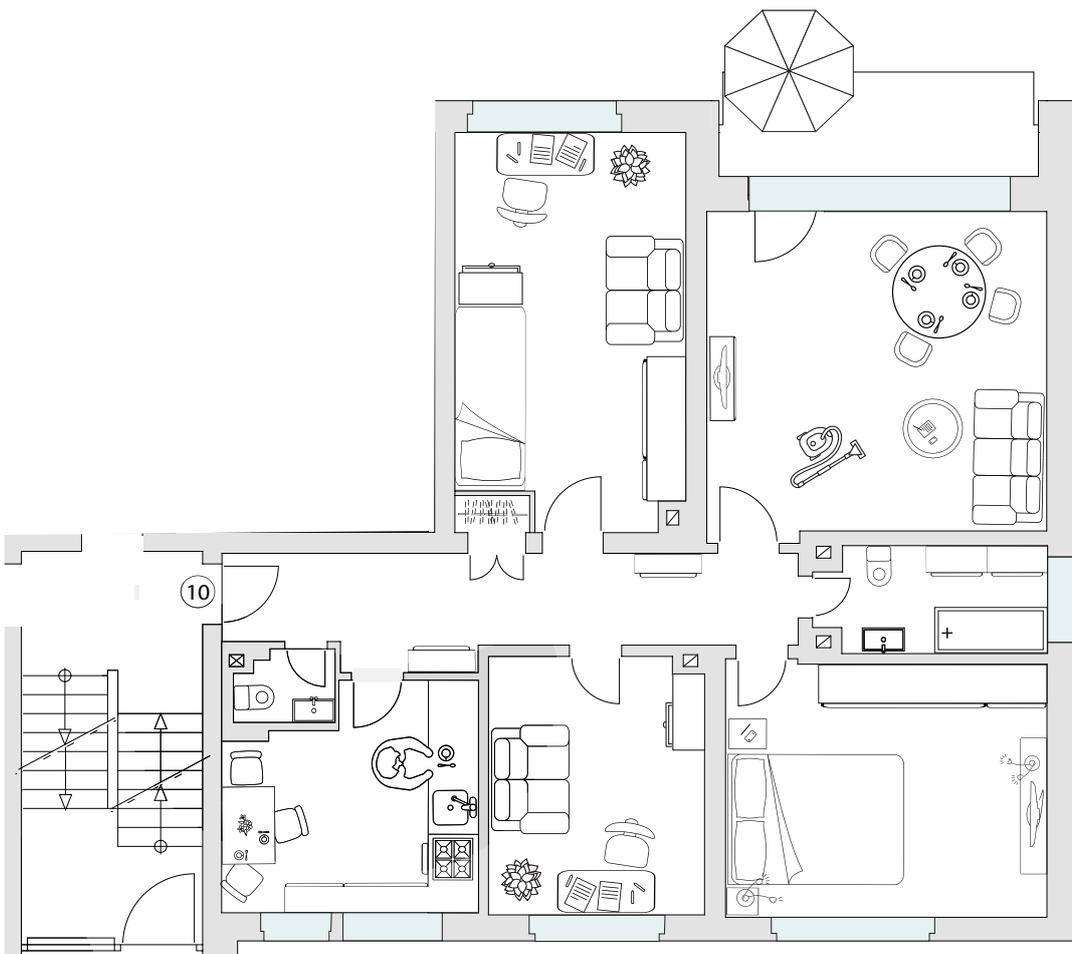
*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

1. OG

WE 10 - 1. OG

Wohnzimmer	19,220 m ²
Schlafzimmer	15,356 m ²
Kinderzimmer	14,211 m ²
Arbeitszimmer	9,642 m ²
Küche	9,365 m ²
Bad	4,137 m ²
WC	1,186 m ²
Flur	11,209 m ²
Loggia	6,169 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	90,495 m²

WE 10



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

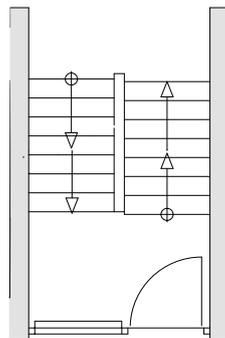
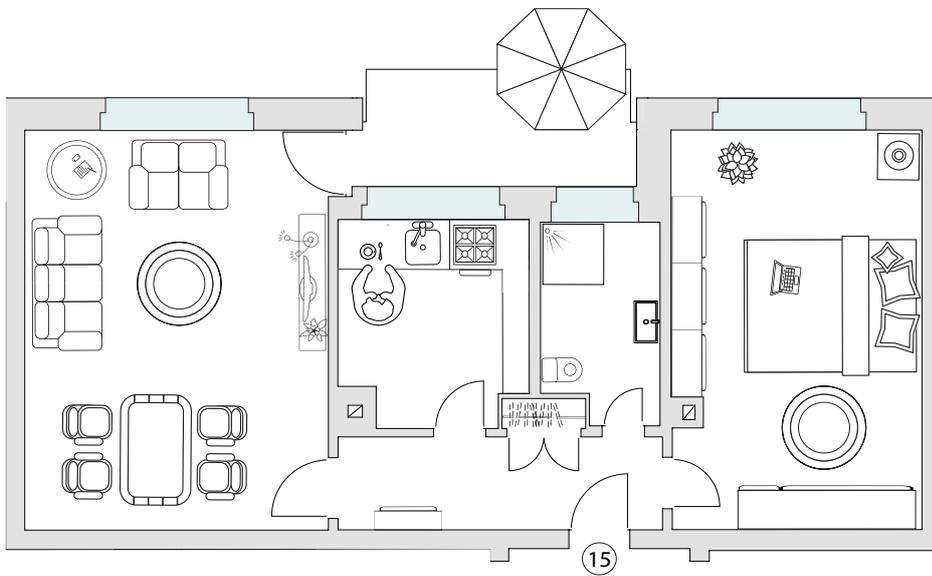


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 8, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	9 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 656,469 m²
Wohnungsgrößen	2, 3 und 4-Zimmer Wohnungen ca. 58 m² - 88 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurden 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Einige Wohnungen sind zwischenzeitlich modernisiert. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> »» Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main »» Gefragte Wohnungsgrößen »» Gepflegte Anlage »» Mietpoolkonzept

WE 15 - EG

Wohnzimmer	21,328 m ²
Schlafzimmer	17,374 m ²
Küche	6,521 m ²
Bad	4,049 m ²
Flur	6,189 m ²
Loggia	3,272 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	58,733 m²

WE 15

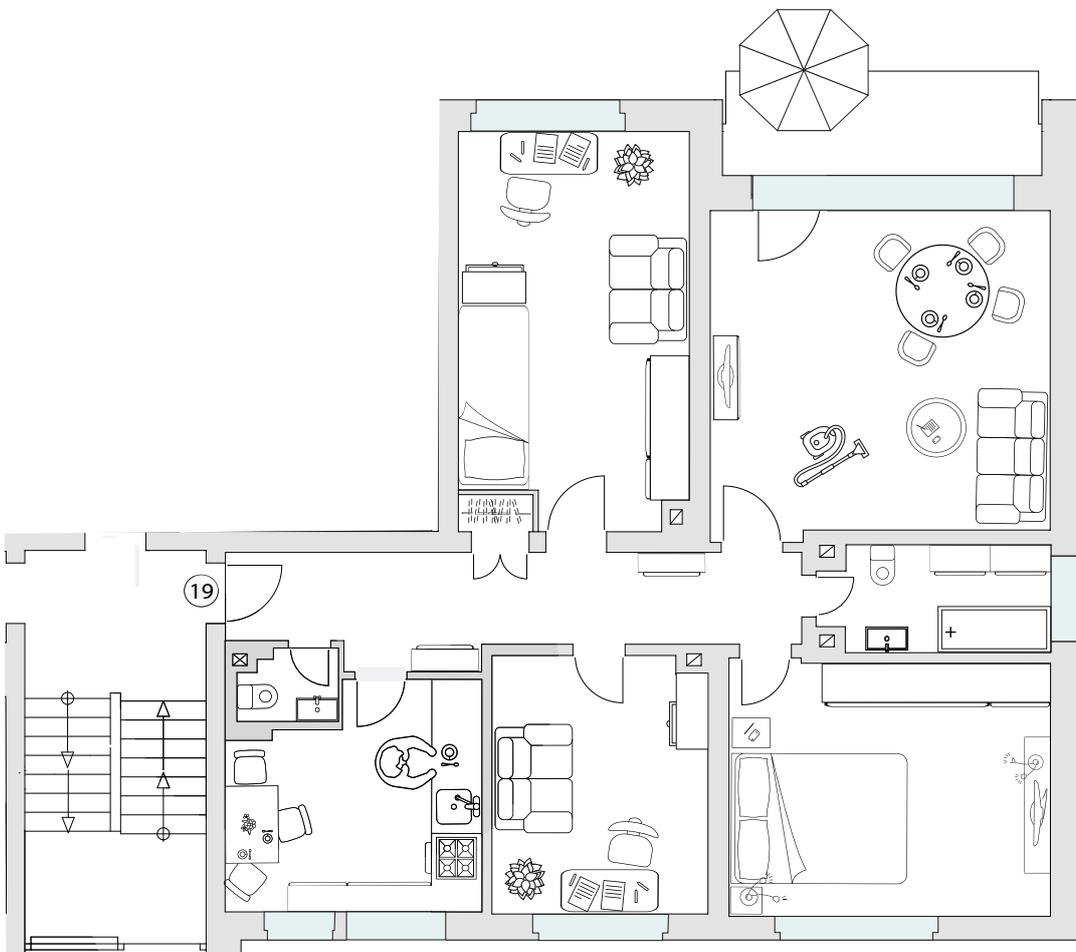


*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

WE 19 - 1.OG

Wohnzimmer	19,188 m ²
Schlafzimmer	15,391 m ²
Kinderzimmer	14,182 m ²
Arbeitszimmer	9,750 m ²
Küche	9,433 m ²
Bad	4,166 m ²
WC	1,215 m ²
Flur	11,240 m ²
Loggia	3,366 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	87,931 m²

WE 19



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

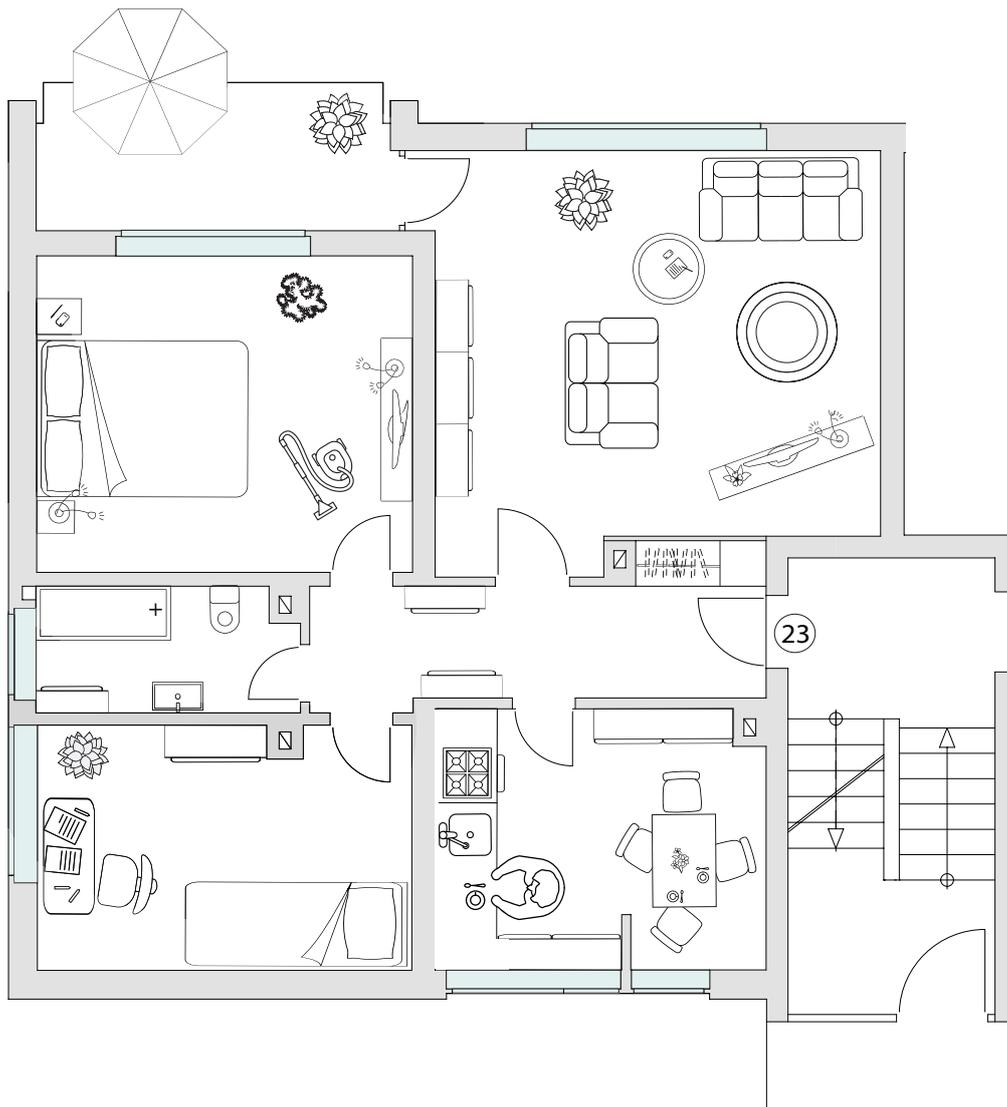


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 10, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	4 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 287,504 m²
Wohnungsgrößen	3 Zimmer Wohnungen ca. 71 m² - 72 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurde 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> » Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main » Gefragte Wohnungsgrößen » Gepflegte Anlage » Mietpoolkonzept

WE 23 - EG

Wohnzimmer	21,912 m ²
Schlafzimmer	14,335 m ²
Kinderzimmer	11,014 m ²
Küche	10,116 m ²
Bad	3,806 m ²
Flur	7,515 m ²
Loggia	3,226 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,924 m²

WE 23



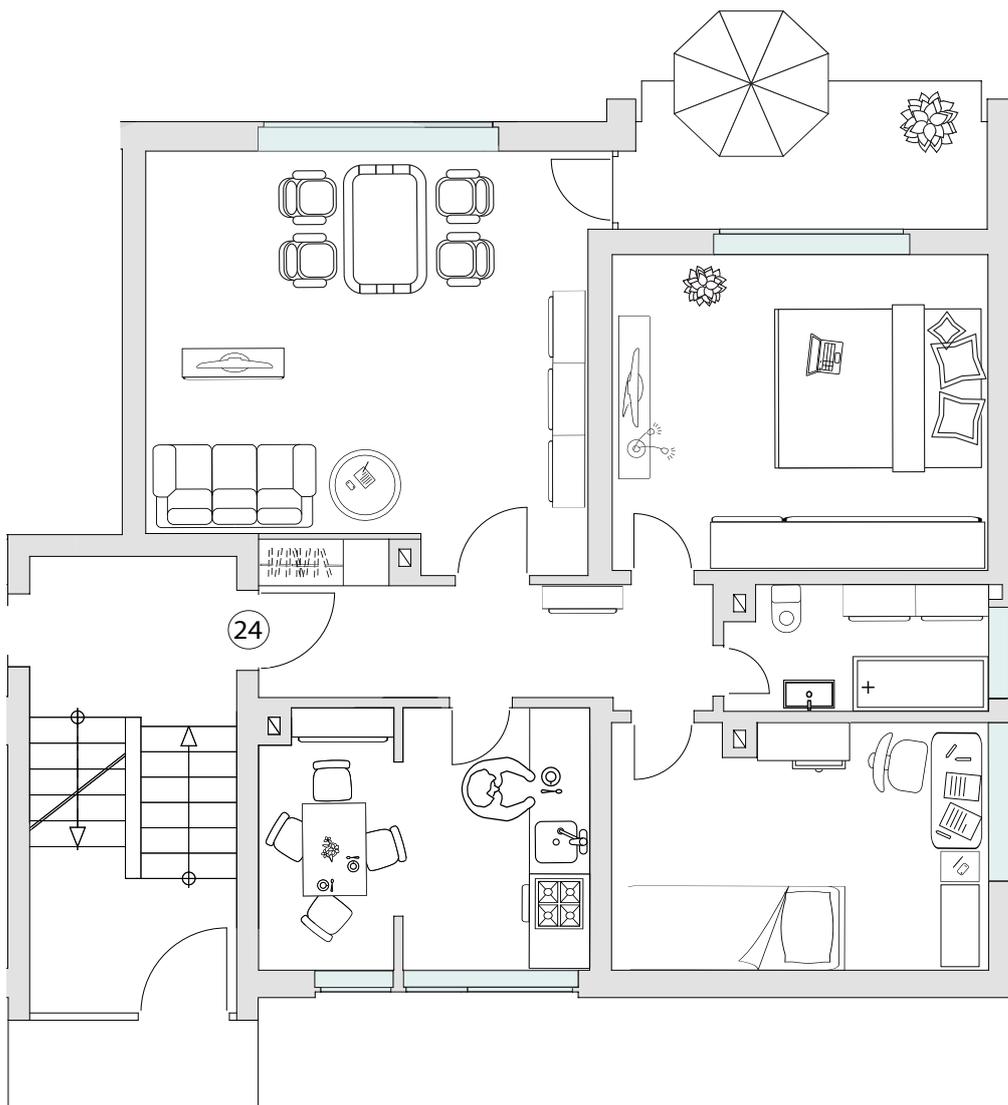
*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



WE 24 - EG

Wohnzimmer	21,560 m ²
Schlafzimmer	14,379 m ²
Kinderzimmer	11,154 m ²
Küche	10,258 m ²
Bad	3,820 m ²
Flur	7,506 m ²
Loggia	3,231 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,908 m²

WE 24



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

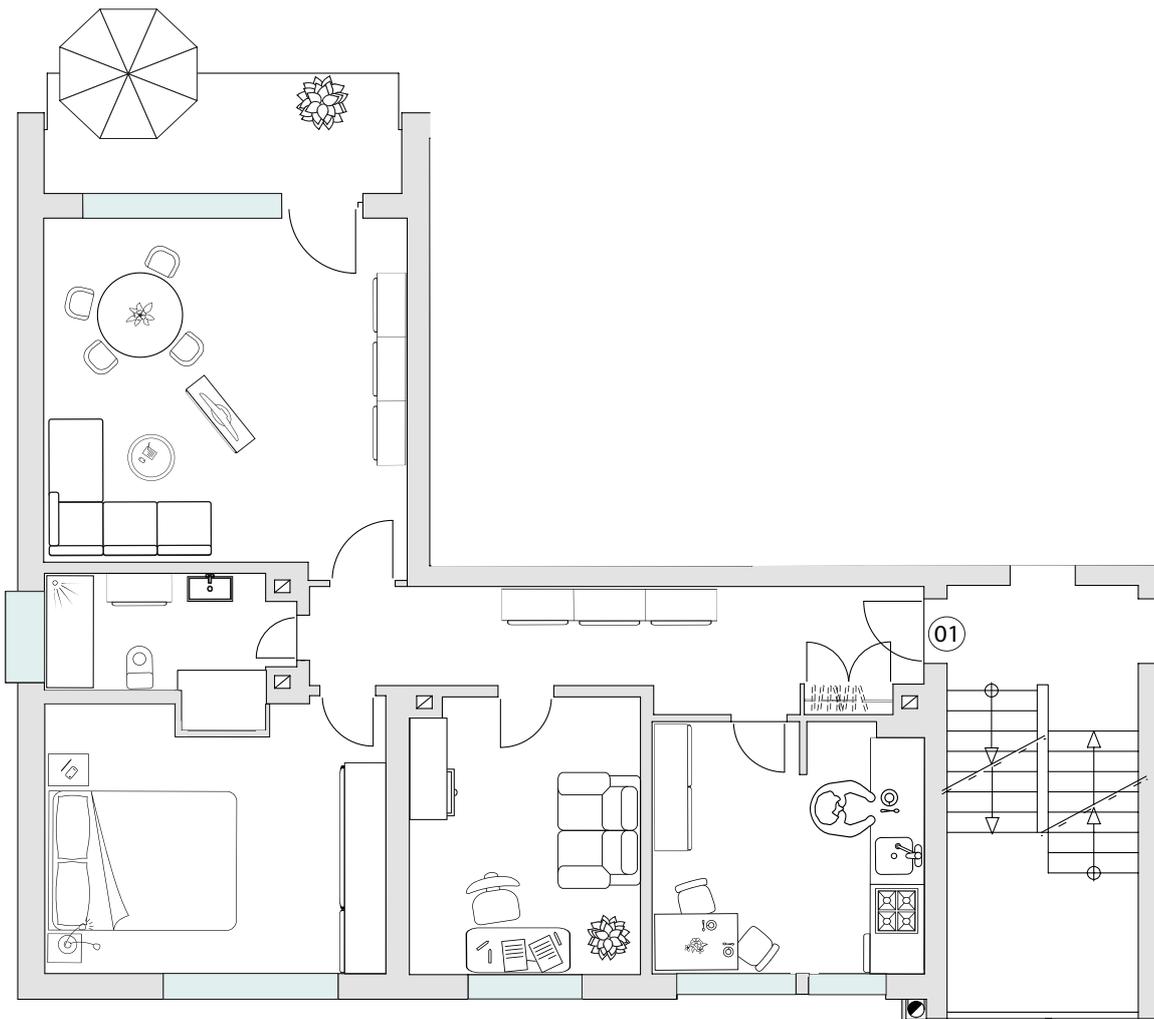


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 12, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	9 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 653,937 m²
Wohnungsgrößen	3 Zimmer Wohnungen ca. 71 m² - 74 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Das Dachgeschoss inklusive Dachstuhlkonstruktion wurde im Jahr 2014 erneuert. Die Wohnungen werden über eine neue Gaszentralheizung beheizt, die Heiztechnik wurde im Jahr 2017 modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt aktuell über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Ein neuer zentraler Warmwasserspeicher steht für die Inbetriebnahme bereit. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Im Rahmen des Systemimmokonzepts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> » Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main » Gefragte Wohnungsgrößen » Neue Heizungsanlage im Jahr 2017 » Mietpoolkonzept

WE 01 - EG

Wohnzimmer	19,499 m ²
Schlafzimmer	13,653 m ²
Kinderzimmer	9,591 m ²
Küche	10,105 m ²
Bad	4,810 m ²
Flur	10,709 m ²
Loggia	3,341 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,708 m²

WE 01



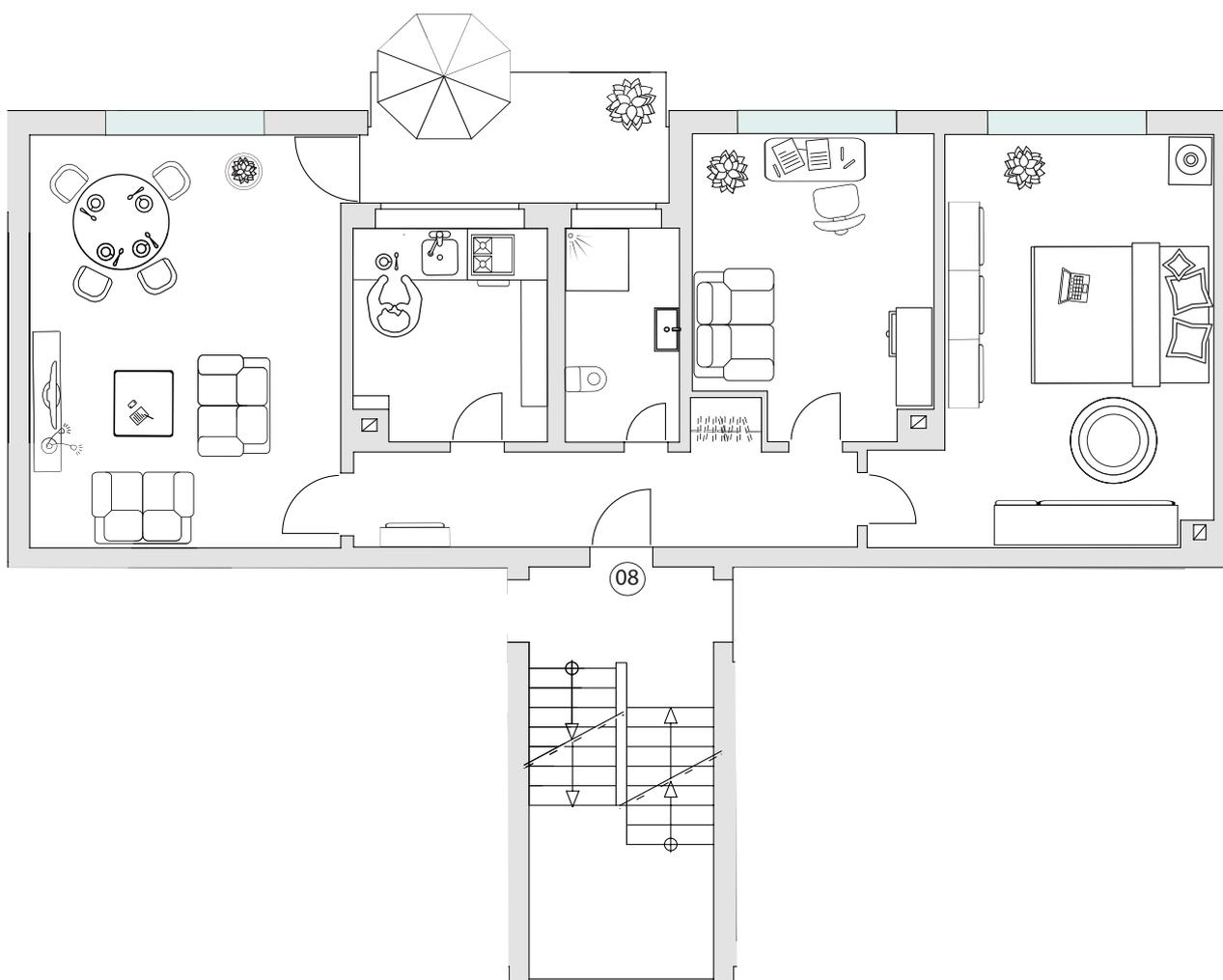
*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

2. OG

WE 08 - 2. OG

Wohnzimmer	21,271 m ²
Schlafzimmer	11,379 m ²
Kinderzimmer	19,315 m ²
Küche	6,538 m ²
Bad	4,008 m ²
Flur	8,949 m ²
Loggia	3,245 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	74,705 m²

WE 08



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



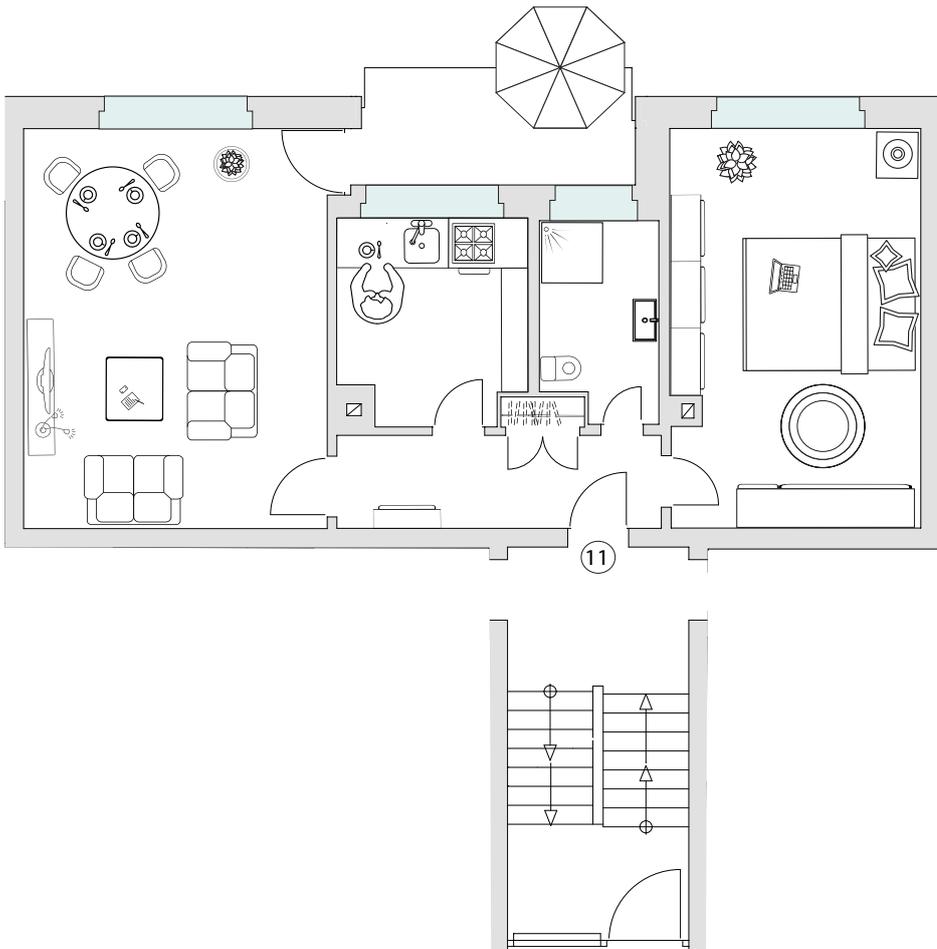


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 14, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	9 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 655,612 m²
Wohnungsgrößen	2, 3 und 4-Zimmer Wohnungen ca. 58 m² - 88 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Dachrinnen und Fallrohre wurden vor einiger Zeit erneuert, ebenso die Hauseingangstür. Die Wohnungen werden über eine neue Gaszentralheizung beheizt, die Heiztechnik wurde im Jahr 2017 modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt aktuell über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Einige Wohnungen sind bereits modernisiert und verfügen über neue Elektroleitungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> » Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main » Gefragte Wohnungsgrößen » Neue Heizungsanlage im Jahr 2017 » Mietpoolkonzept

WE 11 - EG

Wohnzimmer	21,328 m ²
Schlafzimmer	17,374 m ²
Küche	6,521 m ²
Bad	4,049 m ²
Flur	6,189 m ²
Loggia	3,272 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	58,733 m²

WE 11



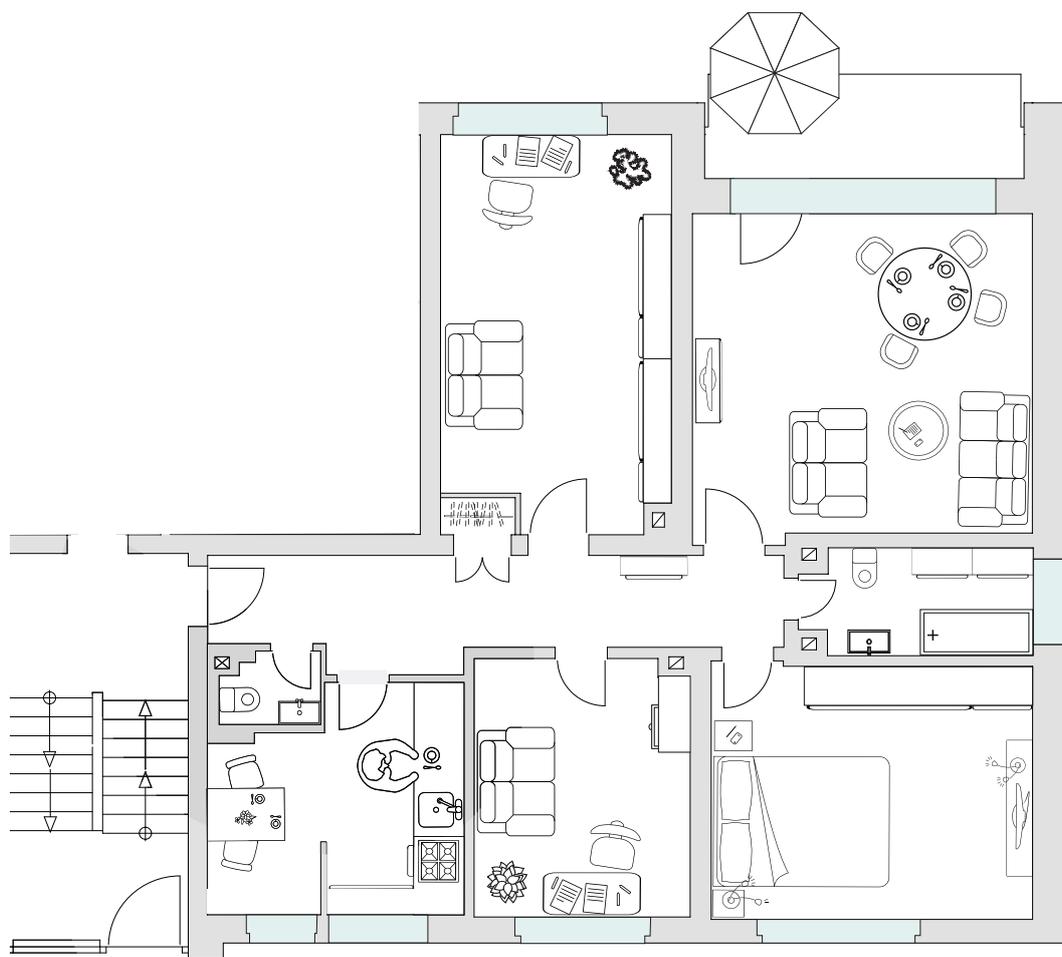
*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

EG

WE 12 - EG

Wohnzimmer	19,382 m ²
Schlafzimmer	15,316 m ²
Kinderzimmer	14,104 m ²
Arbeitszimmer	9,688 m ²
Küche	9,295 m ²
Bad	4,188 m ²
WC	1,158 m ²
Flur	11,460 m ²
Loggia	3,377 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	87,968 m²

WE 12



*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

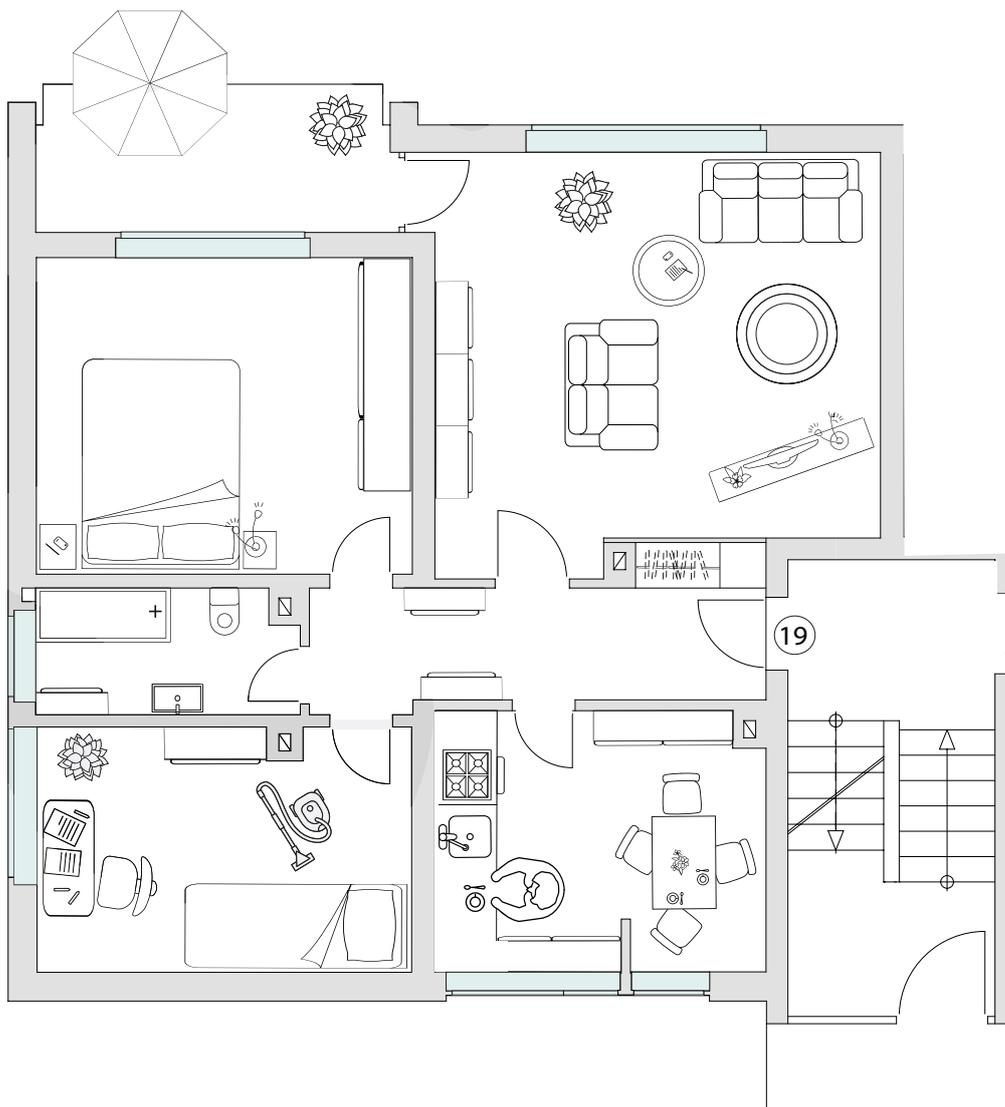


Produkt	Bestandsimmobilie, Baujahr 1962
Standort	Hochstraße 16, 65326 Aarbergen-Kettenbach
Wohneinheiten	4 Wohnungen
Wohneinheiten	ca. 286,719 m²
Wohnungsgrößen	3 Zimmer Wohnungen ca. 71 m²
Beschreibung	<p>Wir bieten hier eine Bestandsimmobilie im ruhigen und grünen Aarbergen-Kettenbach, direkt verbunden mit dem Puls der Metropolregion Rhein-Main. Arbeiten in der Stadt & Wohnen im Grünen – ideal für Land- und Stadtliebhaber.</p> <p>Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurde 1962 auf einem großzügigen Grundstück erbaut. In beständiger und ruhiger Nachbarschaft lässt es sich angenehm leben. Die Räume in den Wohnungen sind gut geschnitten, Fenster mit Isolierverglasung sorgen für viel Licht. Ein weiterer Pluspunkt sind die Tageslichtbäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Das Haus ist vollständig unterkellert und mit einem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Installation der Unitymedia-Technik für die Kommunikationsmedien Fernsehen, Internet & Telefon erfolgte in 2016/17. Im Rahmen des Systemimmokonzpts werden die Wohnungen beim ersten Mieterwechsel renoviert.</p>
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> » Einzigartig gute & ruhige Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Main » Gefragte Wohnungsgrößen » Gepflegte Anlage » Mietpoolkonzept

WE 19 - EG

Wohnzimmer	21,899 m ²
Schlafzimmer	14,427 m ²
Kinderzimmer	11,002 m ²
Küche	10,047 m ²
Bad	3,724 m ²
Flur	7,557 m ²
Loggia	3,158 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,814 m²

WE 19



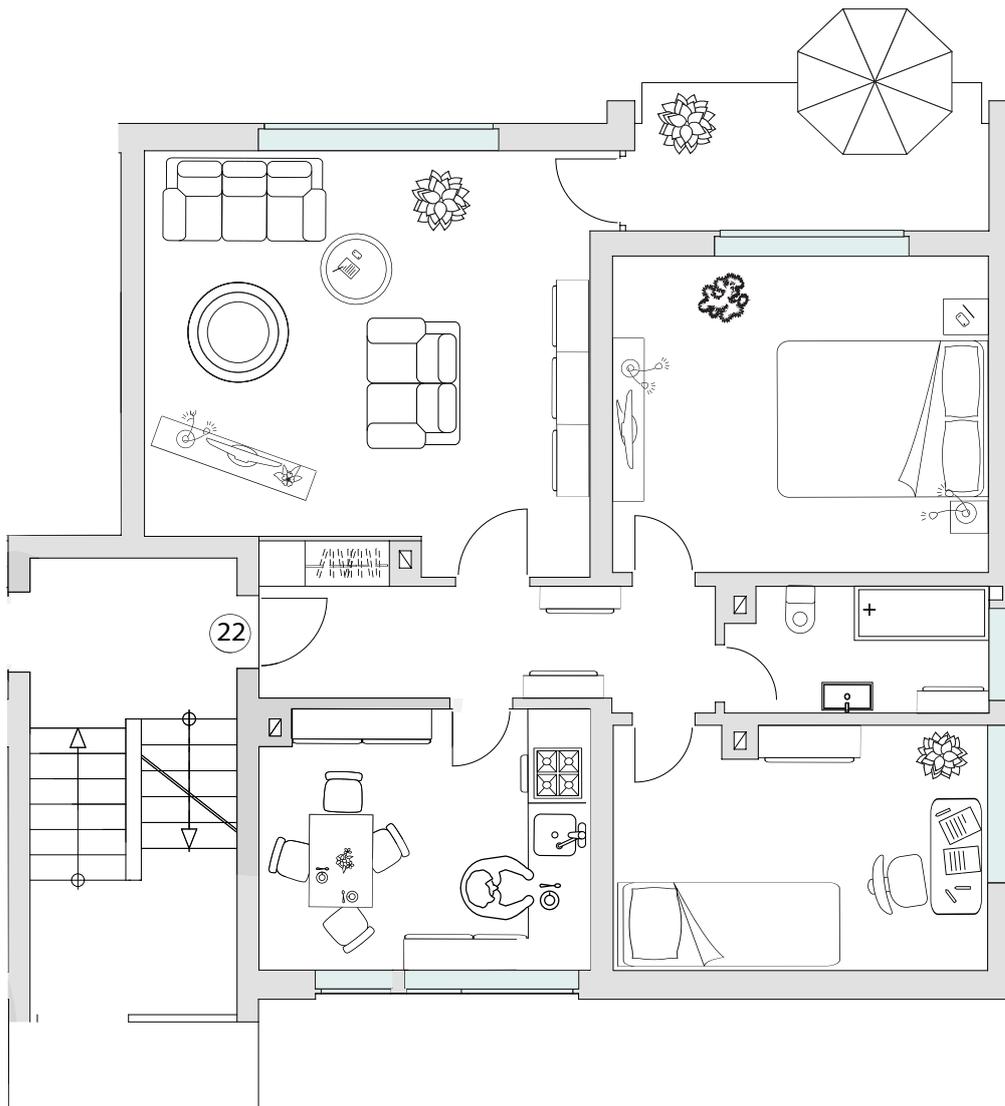
*Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

1. OG

WE 22 - 1. OG

Wohnzimmer	21,574 m ²
Schlafzimmer	14,181 m ²
Kinderzimmer	11,122 m ²
Küche	10,185 m ²
Bad	3,755 m ²
Flur	7,548 m ²
Loggia	3,204 m ² (50% der Gesamtfläche)
Gesamt	71,569 m²

WE 22



* Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab.
Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.

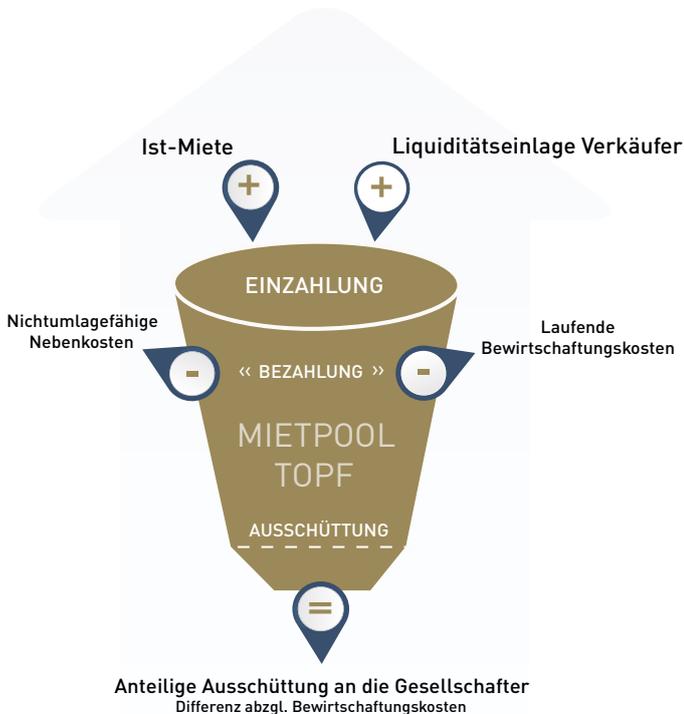


Ihr Eigentum in guten Händen

1. MIETPOOLSYSTEM

Unser Mietpoolsystem generiert für Sie regelmäßige Mieteinnahmen.

Selbst bei einem Mieterwechsel, bei Leerstand oder einer Wohnungsrenovierung sorgt der Mietpool als „Vermietergemeinschaft“ für kontinuierliche Mietzahlungen und minimiert das Vermietungsrisiko für den Einzelnen.



2. RENOVIERUNGSSYSTEM

Beim ersten Mieterwechsel nach dem Erwerb erfolgt eine individuelle Bestandsaufnahme der Wohnung.

Oftmals ist es erforderlich, die vormals langjährig vermietete Wohnung auf einen modernen Standard zu bringen, um eine marktgerechte Miete zu erzielen. Bei entsprechendem Bedarf werden durch uns einmalig die erforderlichen Renovierungsarbeiten durchgeführt.



SystemImmo-Konzept entdecken.

3. PROFESSIONELLES MIETVERWALTUNGSSYSTEM

Unsere Mietverwaltung in Kombination mit dem Mietpoolsystem vereinfacht dem Immobilienkäufer den persönlichen Verwaltungsaufwand erheblich. Die Mietverwaltung kümmert sich neben den regelmäßigen Betriebskostenabrechnungen um die Anliegen der Mieter, sie regelt die Neuvermietung der Wohnung bei Mieterwechsel und koordiniert erforderliche Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung.

4. LANGFRISTIGES BETREUUNGSSYSTEM

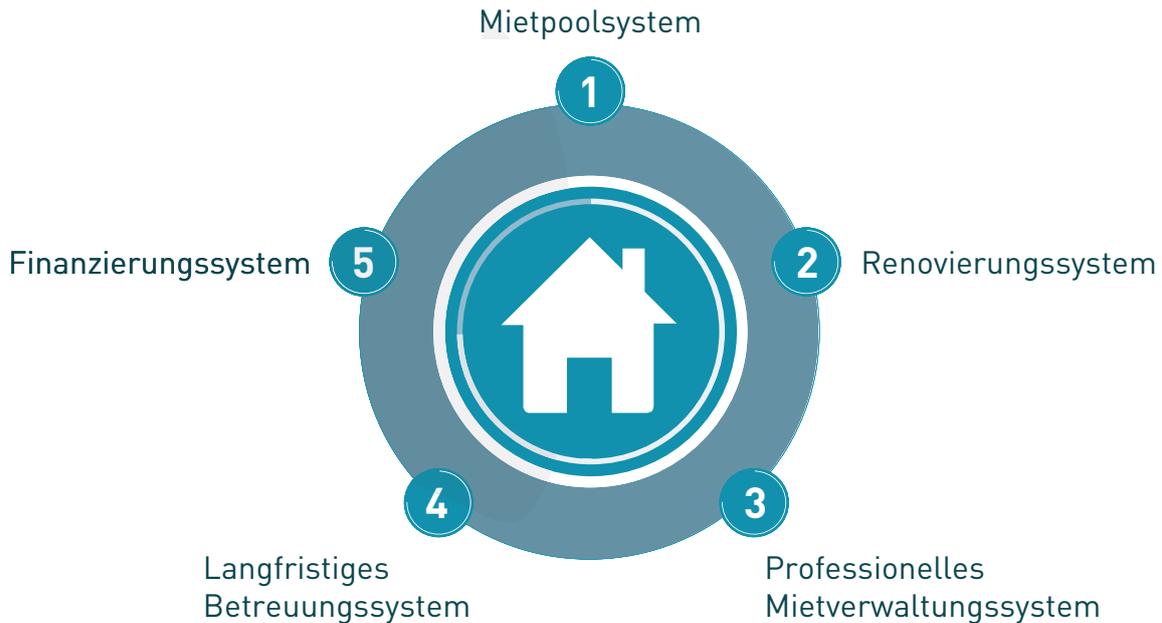
„Sie investieren – wir kümmern uns um die Details.“ Im Rahmen des langfristigen Betreuungssystems begleiten wir Sie und Ihr Immobilieninvestment nachhaltig. Dazu gehört u.a. die Kommunikation mit der Hausverwaltung, die Vertretung Ihrer Interessen bei den Eigentümerversammlungen und die regelmäßige Überprüfung der wirtschaftlichen Ziele Ihres Investments.

5. FINANZIERUNGSSYSTEM

Durch unsere langjährige Markterfahrung und die erfolgreiche Zusammenarbeit mit regionalen und überregionalen Banken können wir Ihnen unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten anbieten. Wir unterstützen Sie unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögenssituation bei der Wahl des optimalen Finanzierungspartners.

+	-
EINNAHMEN	AUSGABEN
+ Mietpoolmiete	- Instandhaltungsrücklage
+ Vorauszahlung auf die Mietnebenkosten	- Wohngeld Wohnung (Hausgeld)
+ Mietpoolmiete Stellplatz	- Wohngeld Stellplatz (Hausgeld)
	- Verwalter WEG
	- Verwalter SEV
	- Sonstige nicht umlagefähige Kosten
Mietüberschuss > Auszahlung an den Käufer	

SystemImmo – Langfristig gewinnt!



Das „Vermietermodell“ ist in der Regel lukrativ und als klassischer Sachwert resistent gegenüber Inflation.

In den letzten Jahrzehnten konnte in vielen Fällen beobachtet werden:

Steigt die Inflation, steigt ebenfalls auch die Miete. Das Dach über dem Kopf ist ein wichtiges Element in unserem Leben. Eine Nachfrage nach Wohnraum wird es immer geben. Insbesondere sind Mietwohnungen in starken Regionen immer gefragt.

In Deutschland ist das „Mieten“ einer Wohnung nach wie vor sehr ausgeprägt und bringt dem Vermieter Vermögenszuflüsse über Mietzahlungen.

Eine gute Immobilie als Sachwertanlage rechnet sich und Sie als Vermieter haben die Chance zusätzliches Kapital aufzubauen.

Die Investition in Immobilien ist eine langfristige Investition, mit dem Ziel Ihre Vermögenslage in der Zukunft zu verbessern.

Sie möchten auch im Alter Ihren gewohnten Standard genießen und möglicherweise Ihren finanziellen Spielraum erweitern?

Mit dem SystemImmo-Konzept bekommen Sie eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage in einer vernünftigen Lage. Mit geringem Eigenaufwand, im Verhältnis zum Immobilienkauf, erwerben Sie über uns einen Sachwert mit perspektivischem Wertpotenzial. Mit dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung übernehmen Sie Verantwortung.

Mit dem SystemImmo-Konzept unterstützen wir Sie maximal dabei, dieser gerecht zu werden.



HNG Verwaltungs AG

Frankfurter Straße 10 & 12
65189 Wiesbaden

Erfahren Sie mehr über uns:

Zur Immobilie: www.hng-ag.de/aarbergen

Zum SystemImmo-Konzept: www.systemimmo.de

Zum Unternehmen: www.hng-ag.de

Alle Angaben des Exposé, sowie die darin enthaltenen Zahlenangaben und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Eine Gewähr für die Berechnung und die Zahlenangaben, z.B. für Schreib- und Übertragungsfehler, wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen. Die Möblierungsdarstellung der Grundrisse ist beispielhaft und nicht Kaufgegenstand. Verbindlich und maßgeblich sind der Kaufvertrag, der amtliche Lageplan und die Teilungserklärung.