

# Erlenbach am Main

Krankenhausstraße 50  
63906 Erlenbach am Main

Komplett-kern-  
sanierung gemäß  
KfW-Standard

**55 EE**



# Investiere in Deins mit der DFK Group



## 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 Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



## DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht  
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



## DFK Finance

Inkl. Full-Service  
Sicherheiten

- ✓ Günstige KfW-Finanzierung mit Tilgungszuschuss
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



## DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

# +500

Wohnungen jährlich  
neu oder saniert

# +800

Mio. EUR  
Immobilienvermögen



**Eigentum + Mieter**  
dfkgroup.de

# Naturidylle und Komfort in Erlenbach

📍 Krankenhausstraße 50  
63906 Erlenbach am Main



# Willkommen in Erlenbach am Main

Ganz im Nordwesten Bayerns liegt Erlenbach am Main. Sie ist die größte Stadt des Landkreises Miltenberg. Durch den direkt an der Stadtgrenze fließenden Main und die weitläufige Naturlandschaft 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. Erlenbach zählt auch zur Metropolregion Rhein-Main, die mit insgesamt 5,7 Millionen Menschen die drittgrößte Metropolregion Europas 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. Daran hat der Industrie Center Obernburg mit insgesamt rund 3.300 Arbeitsplätzen den größten Anteil. Ein weiteres wichtiges Standbein ist die örtliche Helios Klinik, die mit ihrem breiten Angebot an medizinischen Dienstleistungen und Fachrichtungen sowohl für Patienten als auch für Fachkräfte einen hohen Stellenwert hat. Die Klinik zählt zu den größten Arbeitgebern der Region. Abgerundet wird der Wirtschaftsstandort durch eine traditionsreiche Werft für Binnenschiffe.



# Ruhig leben mit kurzen Wegen in die Metropolregion

---

In **4 Autominuten** am Main

---

**60 Kilometer**

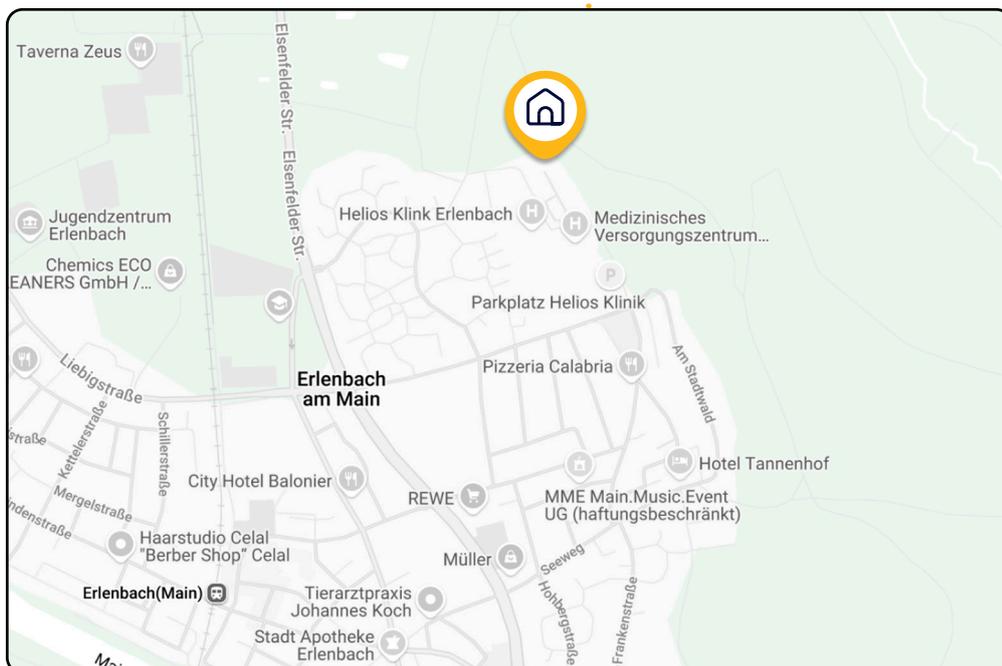
bis nach Frankfurt am Main

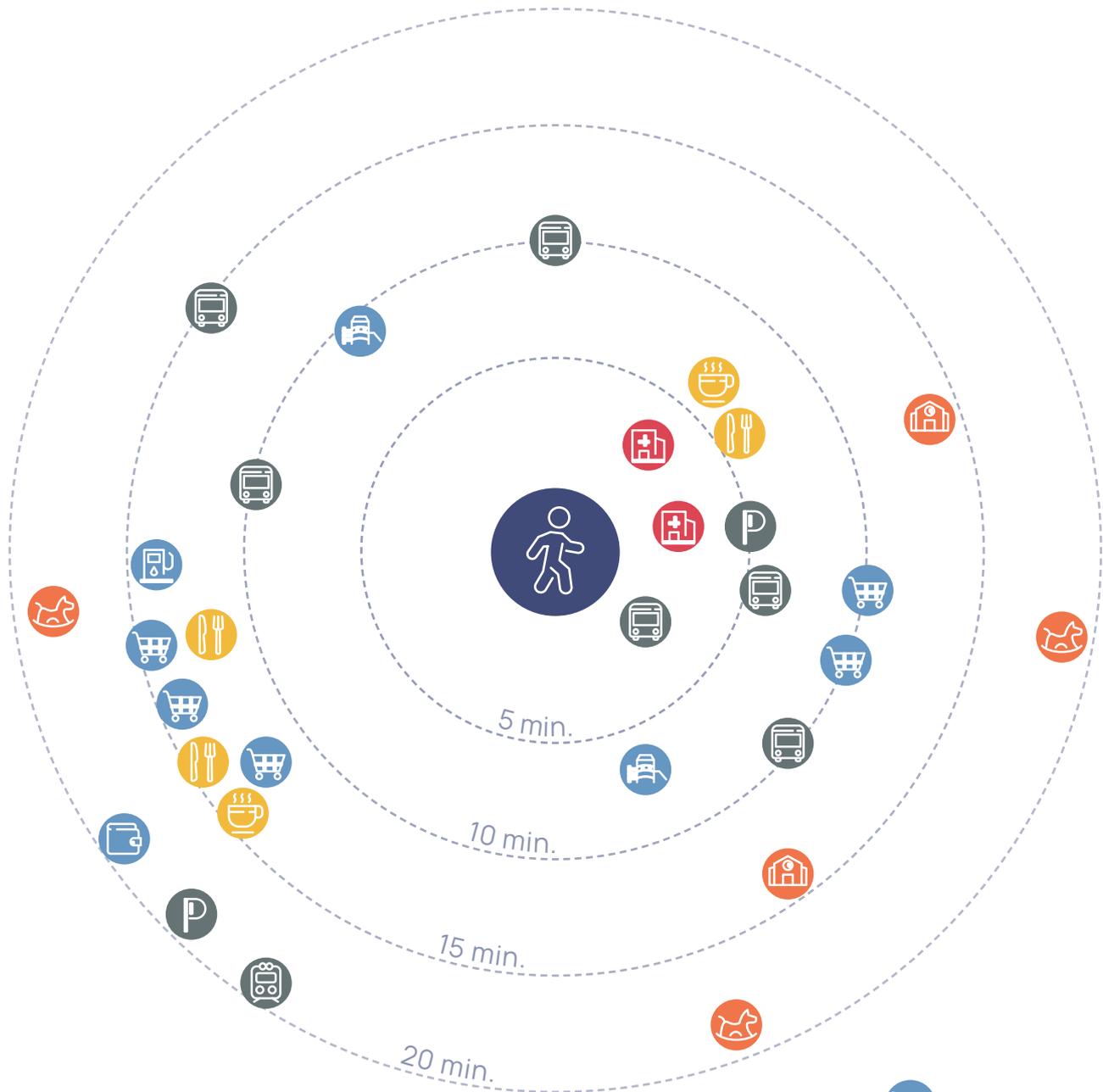
---

Weitläufiges Wald- und Naherholungsgebiet

**direkt vor der Haustür**

---





In 30 Minuten  
zu Fuß erreichbar



# Highlights in der Nähe

Krankenhausstraße 50  
63906 Erlenbach am Main

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

# Objektbeschreibung

---

- Kernsanierte Wohnungen mit Loggia
  - KfW-Energie-Effizienzhaus 55 EE mit bis zu 30 % Tilgungszuschuss
  - Vollständig ausgestattete Küchen und moderne Bäder
- 

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 55 EE. Demnach wird das Haus umfassend gedämmt – vom Keller über die Fassade bis zum Dach. Dabei erhalten die Außenwände einen neuen Anstrich. Zusammen mit den neu gestalteten Loggien entsteht 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 umweltfreundlicher Holzpelletkessel. Die Lüftungsanlage wird zentral gesteuert und verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Zu guter Letzt werden die Fenster gegen dreifach verglaste Kunststoffelemente ausgetauscht. Die energetische Sanierung senkt die Energiekosten deutlich. Durch den KfW-Standard 55 EE profitieren Käufer von einem Tilgungszuschuss von bis zu 30 % – maximal 13.200 bis 45.000 Euro.

Das massiv gebaute Haus besteht aus zwei Gebäudeteilen. Darin befinden sich 65

Wohneinheiten mit ein bis drei Zimmern und 21 bis 68 Quadratmetern Wohnfläche. Die Wohnungen verteilen sich auf sechs der insgesamt sieben Etagen. Im Unter- sowie zum Teil im Erdgeschoss ist die Pflegeschule des nahen Krankenhauses untergebracht. Alle Etagen sind über einen modernisierten Aufzug bequem zu erreichen. In allen Stockwerken gibt es eine Waschküche.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit einer vollständig eingerichteten Küche, inklusive Elektrogeräten, sowie einem kompletten Badezimmer, jeweils mit einer bodengleichen Dusche, Waschbecken und WC. Außerdem befinden sich in den Wohnungen ein geräumiger Schlaf- und Wohnbereich sowie ein Abstellraum. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen verfügen darüber hinaus über weitere Schlafräume und einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Große Fenster sorgen dafür, dass viel Tageslicht in die Räume gelangt. Außerdem verfügen alle Wohnungen über eine Loggia. Moderne Bodenbeläge und eine zeitlose Gestaltung der Wände und Decken lassen ein stimmiges Gesamtbild entstehen. Durch das nahe Krankenhaus und die Pflegeschule im Haus ist der Bedarf an Wohnungen dieser Art in Erlenbach im Vergleich zu anderen Standorten deutlich erhöht. Dementsprechend sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte, erfolgreiche Vermietung ausgezeichnet. So wird die Krankenhausgesellschaft selbst als Ankermieter einige der Wohnungen direkt anmieten.

# Fakten

€ Immobilienkaufpreis  
94.000 € - 192.000 €

📏 Quadratmeter  
21 - 68 m<sup>2</sup>

🏠 Wohneinheiten  
65

🏠 Zimmer pro Wohnung  
1 - 3

📅 Baujahr / Sanierung  
1973 / 2025

💰 Eigenkapitalrendite\*  
20,43 %



1 Zimmer Apartment

## Objekt

Krankenhausstraße 50, 63906 Erlenbach am Main

**64,00 €**

Ihr mtl. Investitionsanteil



Miete 235,00 €  
(vertraglich gesichert)  
Steuervorteil\*\* + 165,70 €



Zinsen 247,53 €  
Nebenkosten 60,00 €  
Tilgung 156,67 €

Einnahmen mtl. **400,70 €**

Ausgaben mtl. **464,20 €**

Kalkulationsbasis:

\* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 1-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 94.000,00 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Mischdarlehenszins von 3,16 % p.a. und einer Tilgung 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



Badezimmer mit Vollausstattung



3-fach Verglasung



Einbauküche inkl. Küchengeräte



Loggia



Zentralheizung



Aufzug

## Objekt

Krankenhausstraße 50, 63906 Erlenbach am Main

2 Zi. Apartment ab  
**94 €**  
monatlich

3 Zi. Apartment ab  
**106 €**  
monatlich

1 Zi. Apartment ab  
**64 €**  
monatlich

Kernsaniert gem. KfW 55 EE Standard

## 1 Zimmer Apartment



▲ Badezimmer



▲ Wohn-Schlafzimmer

## 2 Zimmer Apartment

▼ Wohnzimmer



▼ Schlafzimmer

▲ Badezimmer



# 3 Zimmer Apartment



## ▼ Wohnzimmer



▼ Wohnzimmer



▲ Schlafzimmer 1



▲ Badezimmer



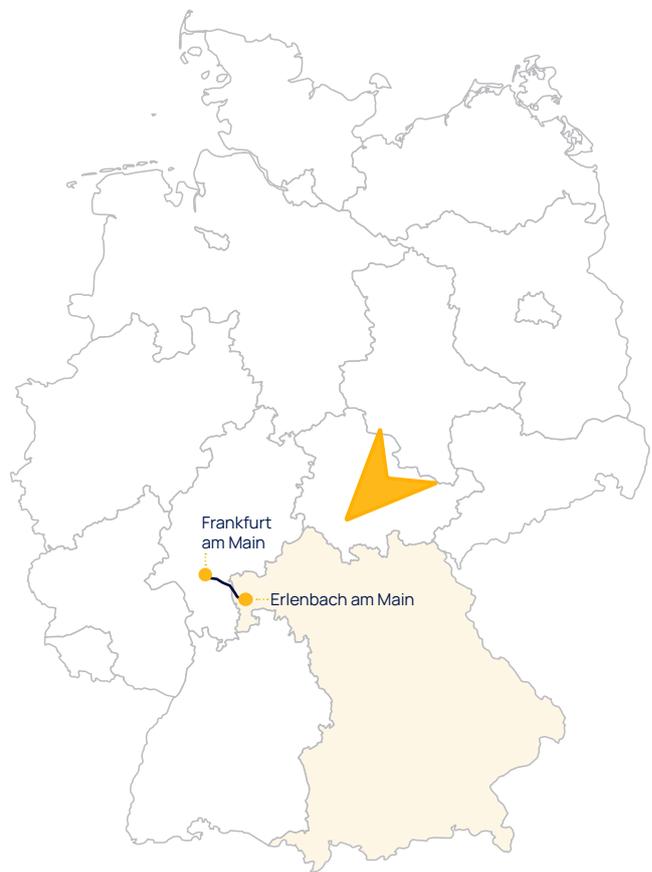
▲ Schlafzimmer 2

# Lagebeschreibung

---

- Mit dem Auto in 45 Minuten in Frankfurt am Main
  - Stadtrandlage mit kurzen Wegen
  - Ausgezeichnete Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- 

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 ausgebauten Bundesstraße 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 Stundentakt verkehren. Vom dortigen ICE-Bahnhof besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn, zum Beispiel nach Frankfurt oder Würzburg. Bis zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigen Bahnfahrer von Erlenbach aus etwas mehr als eine Stunde. Mit dem Auto dauert die Fahrt 45 Minuten.



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.

# Gute Gründe für Erlenbach am Main

## Idylle mitten in der Metropolregion

### Metropolregion Rhein-Main



- 5,7 Millionen Menschen
- Drittgrößte Metropolregion in Europa
- Finanzzentrum Frankfurt am Main

### Starker Wirtschaftsstandort



- 3.300 Arbeitsplätze im Industrie Center Obernburg
- Traditionsreiche Schiffswerft
- Gesundheitszentrum der Region

### Malerische Umgebung



- Mainufer, Weinberge und weitläufige Wälder
- Station des Fränkischen Rotwein Wanderwegs
- Schmucke Innenstadt mit vielen Fachwerkhäusern

### Freizeit und Erholung



- Wassersport auf dem Main
- Bergschwimmbad
- Lebendige Vereinslandschaft

dfkgroup.de

---

Immobilien  
Finanzierung  
Vermietung

**DFK Group**

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: [info@dfkag.de](mailto:info@dfkag.de), Webseite: [www.dfkag.de](http://www.dfkag.de)