

Eppstein

Vollmöbliertes Appartementhaus mit 6 Einheiten in zentraler Naturlage

Property ID: 26082125



PURCHASE PRICE: 925.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 309 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 809 m²

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

At a glance

Property ID	26082125
Living Space	ca. 309 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	7
Year of construction	1946
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	925.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	22.03.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	185.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/eppstein

IHRE BESTE LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06198 - 60 79 11 0

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

A first impression

Die Idee vom möblierten Wohnen!

Oder doch eine Langzeitvermietung?

Entscheiden Sie selbst, die Voraussetzungen sind bei dieser Liegenschaft für beide Varianten geschaffen.

Ursprünglich im Jahr 1946 als Zweiparteienhaus erbaut, wurde diese Immobilie im Jahr 2010 von den jetzigen Eigentümern mit viel Sachverstand komplett saniert und räumlich umgestaltet.

Der Gedanke der jetzigen Eigentümer an diesem Projekt, war Pendlern ein heimeliges Zuhause auf Zeit außerhalb des Hotels zu schaffen, weshalb 5 von 6 Wohneinheiten komplett möbliert wurden.

Aus der Idee zur möblierten Vermietung auf Zeit entstand aufgrund der wunderbaren Lage und Infrastruktur vor Ort, aber auch aufgrund des komfortablen Hauscharakters eine Langzeitvermietung aller Wohneinheiten.

Verteilt auf 6 Wohneinheiten und 309 qm Wohnfläche decken die kleinen Wohneinheiten genau den Querschnitt der Gesellschaft ab und bieten überwiegend dem 1 Personenhaushalt ein hochwertig ausgestattetes Zuhause.

Alle Wohnungen verfügen über eine Einbauküche, zwei über eine Terrasse und eine über einen kleinen Balkon.

Die Anlage verfügt ferner über eine Garage und zwei Außenstellplätze.

Die Nettokaltmiete liegt bei ca. 53.600 € jährlich.

Vermietet sind die Wohnungen mit einer Pauschalmiete von insgesamt ca. 67.800 € brutto, mit der Klausel zur Möglichkeit der Erhöhung der Nebenkosten bei erhöhtem Verbrauch durch die Mieter.

Eine Abrechnung ist somit nicht zwingend notwendig und hält den Verwaltungsaufwand der Liegenschaft gering.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

Details of amenities

- Schöne Naturlage
- Fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn und des EDEKA Marktes
- 5 möblierte Wohneinheiten inkl. Einbauküchen und eine unmöblierte Einheit
- 1 Garage und zwei Außenstellplätze
- Mietflächen gesamt: 309 qm
- WE 01: 111,44 qm Terrasse
- WE 02: 26,37 qm Balkon
- WE 03: 64,23 qm Terrasse
- WE 04: 38,88 qm
- WE 05: 29,71 qm
- WE 06: 38,42 qm
- Mieterträge warm gesamt: 5.650 €/ mtl.
- WE 01: 1.300 €
- WE 02: 750,00 €
- WE 03: 1.200 €
- WE 04: 750,00 €
- WE 05: 800,00 €
- WE 06: 850,00 €
- gesamt Warmmiete jährlich: 67.800 €

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

All about the location

„Lebens-Wert“ in Eppstein.

Die Stadt liegt am nordwestlichen Rand des Main-Taunus-Kreises, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Wiesbaden. Man lebt hier bereits mitten im Taunus, genießt die saubere Luft, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die der Taunus bietet und hat dennoch die Nähe zu den Ballungszentren Frankfurt und Wiesbaden / Mainz.

Eppstein hat alles zu bieten was man zum täglichen Leben braucht. Neben der S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen) ist auch die A3 in nur wenigen Minuten erreichbar. Den Autobahnanschluss erreicht man über die, durch Eppstein führende, Bundesstraße 455. Der Weg durch das Lorsbachtal führt nach Hofheim (ca. 20 Minuten) und dort auf die A66 Frankfurt (ca. 40 Minuten) und Wiesbaden (ca. 20 Minuten).

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26082125 - 65817 Eppstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com