

Eppstein

Vollmöbliertes Appartementhaus mit 6 Einheiten in zentraler Naturlage

CODE DU BIEN: 26082125



PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 309 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 809 m²

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082125
Surface habitable	ca. 309 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Année de construction	1946
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	925.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	185.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Détails des commodités

- 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 €

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Tout sur l'emplacement

„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).

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26082125 - 65817 Eppstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com