



Baujahr ca.	1936
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	148 m ²
Grundstück ca.	482 m ²
Sonstiges	Zweifamilienhaus, Nachtspeicheröfen, aktuell teilvermietet
Energieausweis	-V-153.0 kWh/(m ² a); Strom

maintaunus@naspaimmobilen.de
Tel.: 0611/364-86960



****Verkauft**Eppstein-Niederjosbach:
Teilvermietetes 2-FH zu verkaufen**

Objekt: 10-21-006



Hauskategorie	Sonstiges
Baujahr	ca. 1936
Mieteinnahmen pro Monat	530 €
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 148 m ²
Grundstücksfläche	ca. 482 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage
Kaufpreis:	445.000 €*

* Provision für Käufer 5,95% Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

****Verkauft**Eppstein-Niederjosbach:
Teilvermietetes 2-FH zu verkaufen**

Objekt: 10-21-006



Adresse

65817 Eppstein-Niederjosbach

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Energie

Heizungsart

Nachtspeicherofen

Befeuerungsarten

Strom

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

153 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse

E

Beschreibung

In ruhiger und gemütlicher Lage von Niederjosbach steht dieses urige Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 auf einem 482m² großen Grundstück. In 1962 um einen Anbau erweitert, stehen im Erdgeschoss ca. 82m² sowie im Dachgeschoss ca. 66m² Wohnfläche zur Verfügung.

Beide Wohnebenen verfügen über jeweils 2 Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein kleines Badezimmer mit Tageslicht sowie ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse/Garten bzw. Balkon.

Aktuell ist die Erdgeschosswohnung vermietet und die Wohnung im Dachgeschoss steht frei.

Im Kellerbereich stehen diverse Räume als Nutzungsbereiche zur Verfügung. Der vorhandene Spitzboden ist nicht ausgebaut und dient max. als Abstellfläche. Generell besteht Potential zur Erweiterung des Dachgeschosses. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht, so dass bei Erweiterungsvorhaben der §34 BauGB (nähere Nachbarschaftsbebauung) Anwendung findet. Klarheit schafft hier die Rücksprache mit einem Architekten.

Hervorzuheben ist der gemütliche Gartenbereich sowie die direkt angrenzende Lage zum Feld. Neben der damit verbundenen Ruhe sind spontane Spaziergänge und Fahrradausflüge jederzeit möglich.

Der Gartenbereich ist schön eingewachsen und wird von der EG-Wohnung genutzt. Die Garage mit dem davor liegenden Stellplatz sind ebenfalls der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet.

Der bestehende S-Bahnanschluss der S2 nach Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen ist bequem in lediglich 2 Gehminuten zu erreichen.

Mit den richtigen Ideen kann das aus dem Baujahr stammende Nebengebäude gut und praktisch genutzt werden.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Das Haus bietet u.a. folgende Ausstattungsmerkmale:

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1936
- Anbau ca. 1962
- 1 Garage
- 1 Kfz-Außenstellplatz
- Jeweils ein kleines Badezimmer mit Tageslicht
- Bodenbeläge - EG: Holzdielen, Laminat, Fliesen - DG: Holzdielen, Fliesen, Parkett
- Voll unterkellert
- Teilweise Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus 1991
- Nachtspeicheröfen - Austausch in eine Zentralheizung erforderlich.
- Nebengebäude aus Baujahr für reine Nutzfläche auf Grundstück vorhanden

Die angezeigten Grundrisse sind nicht maßstäblich.

Aus Diskretionsgründen sind lediglich Bilder der Dachgeschosswohnung veröffentlicht.

Lage

Die schöne Stadt Eppstein liegt im Main-Taunus-Kreis und hat seinen Verwaltungssitz im angrenzenden Stadtteil Vockenhausen.

Eppstein liegt westlich von Frankfurt am Main und etwa 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vordertaunus und besteht aus fünf Stadtteilen: Eppstein, Bremthal, Ehlhalten, Vockenhausen sowie Niederjosbach.

Niederjosbach verfügt über eine S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen, Main-Lahn-Bahn) und liegt nur wenige Minuten von der A 3 entfernt. Durch Eppstein hindurch führt die B 455. Der Flughafen Frankfurt am Main ist ca. 30 km entfernt.

An Schulen verfügt Eppstein über eine Grundschule in Vockenhausen sowie eine weitere Grundschule im Stadtteil Bremthal in Richtung Niederjosbach. Ebenfalls in Vockenhausen befindet sich die Freiherr-vom-Stein-Schule. 490 Schüler, verteilt auf Gymnasium, Realschule und Hauptschule, besuchen die Gesamtschule in sechs Jahrgangsstufen - von der fünften bis zur zehnten Klasse.

Des Weiteren gibt es in Niederjosbach eine eigene Kindertagesstätte. Alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind mit dem Auto problemlos zu erreichen. An Supermärkten stehen u.a. der neue Edeka-Markt wie auch ein Lidl-Markt zur Verfügung.



Sonstige Angaben

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Ansprechpartner:

Jörn Bockholt

Naspa Immobilien GmbH

Agentur Main-Taunus

Eichhornweg 4

65812 Bad Soden

Tel: 06196-524 36 30

Fax:0611-364 869 99

Email: maintaunus@naspaimmobilien.de

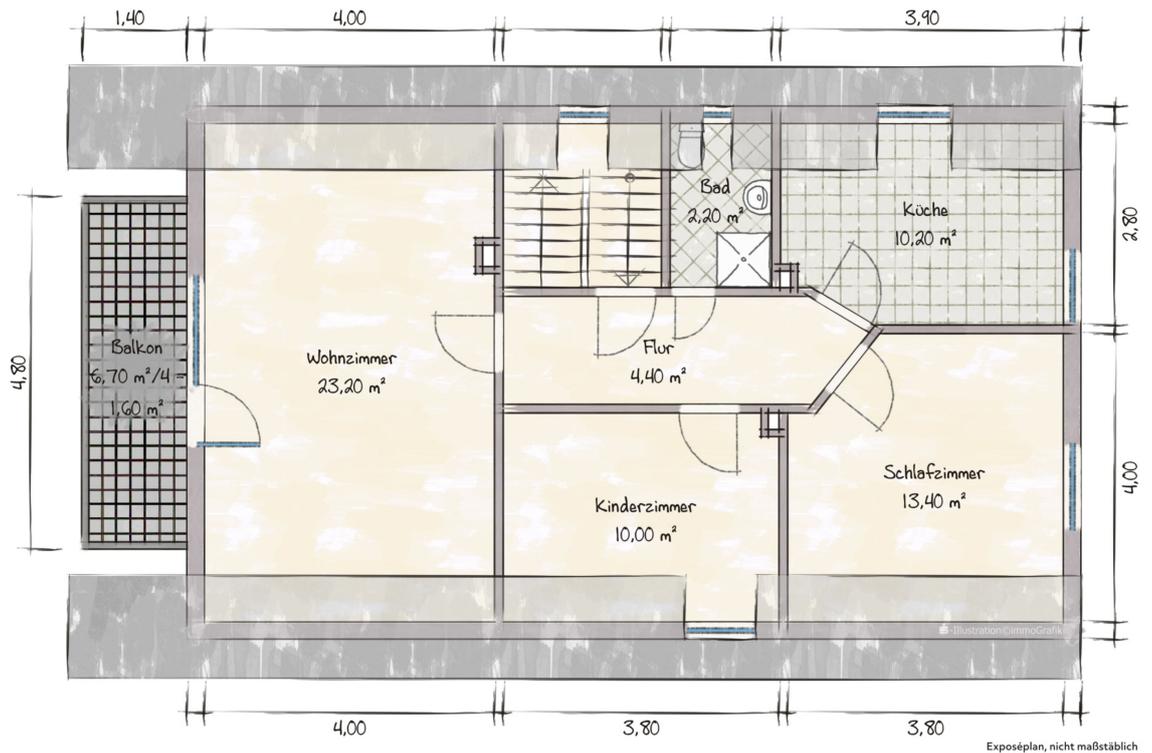
Homepage: www.naspaimmobilien.de

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

Grundriss EG 10-21-006



Grundriss DG 10-21-006



ANSPRECHPARTNER

Objekt: 10-21-006

Naspa Immobilien GmbH
Jörn Bockholt
Agentur Main-Taunus
Eichhornweg 4
65812 Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960

Fax: 0611/364-86999

Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

www.naspaimmobilien.de

Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812, Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde