



Objekt 10-22-001

## Hofheim: Vollvermietetes MFH in sehr guter Lage!

<b>Zimmer</b>	20
<b>Wohnfläche ca.</b>	475,80 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	931 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	Nachtspeicherheizung, 2 Gebäude
<b>Energiedaten 1</b>	-V-174,59 kWh/(m <sup>2</sup> a); Strom
<b>Energiedaten 2</b>	-V-211,54 kWh/(m <sup>2</sup> a); Strom



### Naspa Immobilien GmbH

Jörn Bockholt  
Agentur Main-Taunus  
Eichhornweg 4  
65812 Bad Soden

 0611/364-86960

 [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)





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

## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1968
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	4.325 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	20
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 475,80 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 931 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	6
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**1.495.000 € Kaufpreis**

---

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Nachtspeicherofen
<b>Befeuerungsarten</b>	Strom
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	174.59 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

---

## Adresse

65719 Hofheim



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

- Provisionsfreier Verkauf -

In bester Hofheimer Lage befindet sich dieses Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Die Liegenschaft besteht aus zwei versetzten Häusern und hat jeweils seinen eigenen Hauseingang. Im Kellerbereich sind die Häuser miteinander verbunden.

In 1968 erbaut, stehen in der linken Haushälfte zwei 4-Zimmer Wohnungen mit jeweils 92,18m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die rechte Haushälfte besteht aus vier 3-Zimmerwohnungen mit 2x 72,69m<sup>2</sup> und 2x 73,03m<sup>2</sup> - Gesamtwohnfläche ca. 475,80m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind vermietet.

Es stehen 6 Kfz-Außenstellplätze vor dem Haus bereit, welche ebenfalls alle vermietet sind. Ein Handwerkerparkplatz ist auf dem Grundstück vorhanden. Die Gartennutzung ist den drei unteren Wohnungen zugeordnet.

Aktuelle Ist-Kaltmiete p.a. 50.700,00 €

Aktuelle Stellplatzmiete gesamt p.a. 1.200,00 €

Gesamt p.a. - 51.900,00 €

Die Geschossaufteilung sieht ein Kellergeschoss, Hochparterre, 1. OG und einen nicht ausgebauten Dachboden vor. Die Gesamtgrundstückgröße beträgt 931m<sup>2</sup>. Bodenrichtwert 1.300,--€/qm.

Im Kellerbereich stehen 6 Kellerräume für die Mieter sowie ein Waschraum und ein Trockenraum bereit. Ein weiterer Gemeinschaftskeller und ein Technikraum sind vorhanden.

Verkehrstechnisch besteht eine sehr schnelle Anbindung an die A66, die in ca. 5 Minuten in Richtung Flughafen (ca. 11 Min.), Frankfurt Innenstadt (ca. 20 Min.), Wiesbaden (ca. 20 Min.) und die Stadt Mainz (ca. 28 Min.) zu erreichen ist. Die unweit gelegene Bushaltestelle bringt einen bequem zum Bahnhof oder auch ins sehr nahe gelegene Chinon-Center. Fußläufig sind der Bahnhof in ca. 15 Gehminuten und das Chinon-Center in ca. 10 Gehminuten anzutreffen.

## Ausstattung

Die Fakten - kurz & knapp:

- Mehrfamilienhaus
- Provisionsfreier Verkauf
- 6 Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1968
- Grundstücksgröße 931m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 1.300,-/m<sup>2</sup>
- Massivbauweise
- 20 Zimmer
- Ca. 475,80m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aktuelle Ist-Kaltmiete p.a. 50.700,00 €
- Stellplatzmiete gesamt p.a. 1.200,00 €
- Gesamt Jahreskaltmiete - 51.900,00 €
- Nicht ausgebauter Dachboden - Ausbaupotential ist über einen Architekten zu prüfen
- Teilweise ältere Kunststofffenster doppelt verglast - teilweise erneuerte Kunststofffenster 3-fach verglast
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Wärmeerzeugung durch modernisierte Nachtspeicherheizungen (Austausch der Elektro-Wärmespeicher erfolgte 1996, 2000, 2004 - Marke Stiebel Eltron, Gerätetyp ETS).
- Die Heizkörper wurden bereits 1998 erneuert.
- Gas liegt bereits in der Straße zum Haus hin
- Elektrik und Wasserleitungen älteren Bestands
- Gartennutzung für die 3 Hochparterre-Wohnungen
- gepflegtes Wohnhaus
- sehr gute Verkehrsanbindung

Das Haus besteht aus 2 Gebäuden, weshalb 2 Energieausweise (Endenergiebedarf) erstellt wurden:

Haus links: -V-211,54 kWh/(m<sup>2</sup>a); Strom

Haus rechts: -V-174,59 kWh/(m<sup>2</sup>a); Strom

## Lage

In einer der beliebtesten Wohnlagen Hofheims befindet sich dieses Mehrfamilienhaus.

Hofheim ist die Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises und liegt zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Frankfurt am Main. Durch die verkehrsgünstige Lage bietet Hofheim einen ausgezeichneten Anschluss an die Bundesautobahnen A66 und A3, wodurch eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und dem Frankfurter Flughafen besteht. Für den öffentlichen Personennahverkehr besteht an dem Bahnhof Hofheim (Taunus) an der Main-Lahn-Bahn eine direkte S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main bis nach Dietzenbach.

In Hofheim gibt es eine Vielzahl an Kindergärten, Grund- sowie weiterführenden Schulen und ein privates Gymnasium im angrenzenden Ort Kelkheim. Hofheim bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und verfügt als Kreisstadt über alle erforderlichen öffentlichen Ämter und Einrichtungen. Das Chinon-Center sowie der S-Bahnhof sind fußläufig zu erreichen. Auch die Rhein-Main-Therme ist lediglich wenige Gehminuten entfernt.

Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Tennishallen-/Plätze, Fußballplätze/Sportplätze, Rhein-Main-Therme, Golfplatz) sind ebenfalls vorhanden.

# Grundriss EG

Grundriss EG 10-22-001



# Grundriss 1. OG



## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Jörn Bockholt  
Agentur Main-Taunus  
Eichhornweg 4  
65812 Bad Soden

☎ 0611/364-86960  
✉ 0611/364-86999  
✉ [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)



---

## Sonstige Angaben

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. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

\*\*\*\*\*

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!

# WIDERRUFSBELEHRUNG

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: Naspas 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:

Naspas 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

