



Objekt 1-25-021

Schlangenbad-Hausen v.d. Höhe: Vermietetes 7-Familienhaus mit Garagen und Lagerflächen!

Baujahr ca.	1966 und 1980
Wohnfläche ca.	443m ²
Grundstück ca.	1700m ²
Extras	Mieteinnahme € 4100 p.M., Garagen
Energieauswies	-V- 169.7kWh/(m ² a), F, Gas



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1980
Mieteinnahmen pro Monat	4.100 €
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2022
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	13
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	10
Badezimmer	7
Wohnfläche	ca. 443 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1700 m ²
Nutzfläche	140 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	6
Parkplatztyp	Garage

1.290.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 5,95% Erfolgshonorar inkl. gesetzl. MwSt.

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	169.7 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	F

Adresse

65388 Schlangenbad



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht ein gut gepflegtes 7-Familienhaus mit Garagen und großzügigen Lagerflächen in einer attraktiven Lage. Der vordere Flachbau wurde ca. 1966 erbaut, hier kann man aufstocken und das hintere Haus ist von ca. 1980. Die Immobilie kann eine Nettomieteinnahme Soll von 56.232€ p.a. erzielen. Mit sechs Garagen und verschiedenen Lagerflächen bietet das Objekt zusätzliche Einnahmequellen, die noch höher liegen können als aktuell erzielt wird. (48.791,00€ p.a.)

Die insgesamt sieben Wohneinheiten mit zwei großen Wohnungen und 5 Appartement bieten eine flexible Vermietbarkeit und gute Mieterstruktur. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, einzelne Appartements möbliert zu vermieten, wodurch die Mieteinnahmen weiter gesteigert werden könnten. Ein weiterer Vorteil des Hauses ist eine großzügige Wohnung mit 145 m², die ab dem 1. Juli 2025 leer steht und ideal zum Selbstbezug geeignet ist. Zudem gibt es die Möglichkeit, auf dieser Wohnung eine weitere Wohneinheit zu errichten und somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierfür liegt bereits ein Grundrissvorschlag vor, ca. 140m².

Das Gebäude bietet somit nicht nur eine stabile Einkommensquelle durch Vermietung, sondern auch großes Potenzial für zukünftige Erweiterungen oder eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein gut etabliertes und wachstumsfähiges Objekt zu investieren, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer attraktiv ist!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns, Ihnen dieses schnuckelige persönlich vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

- 6 Garagen
- Aufstockung möglich
- Lager oder Laden und Büros möglich
- 5 Appartements
- Großer Garten
- Dach mit Dämmung von ca. 2018
- Gaszentralheizung von ca. 2008
- Teilweise 3-fach verglast von 2022
- Teilweise Elektro und Wasserleitungen 2020 erneuert

Lage

Hausen vor der Höhe ist ein Ortsteil der Gemeinde Schlangenbad im Rheingau-Taunus-Kreis und liegt idyllisch im Taunus, am nordwestlichen Rand des Rheingaus. Der Ort bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte Eltville, Wiesbaden und Mainz. Hausen vor der Höhe liegt nördlich des Rheins und ist eng mit dem Rheingau verbunden:

Verkehrstechnisch durch gute Straßen- & Bahnverbindungen, insbesondere die B42 als Schnellstraßenverbindung.

Hausen vor der Höhe vereint die Ruhe einer ländlichen Taunuslage mit einer guten Anbindung an die Städte und den Rheingau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Bahnhöfe sind in kurzer Distanz erreichbar, während die landschaftliche Umgebung hohe Wohnqualität und Naherholung bietet.

Souterrain.pdf

Souterrain



Exemplarisch, nicht maßstablich

EG und 1. OG.pdf

Erdgeschoss



DG.pdf

Dachgeschoss







Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 0611/364-86999

✉ info@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.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86918 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86918, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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