

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Eppstein

### 3-Familienhaus in Bremthal: Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit Vermietungspotential und Doppelgarage



Objekt-Nr. **OM-203941**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Telefon: 0176 63004551

Schützenstraße 1  
65817 Eppstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	775,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, gepflegtes 3-Familienhaus in Eppstein-Bremthal. Das Gebäude wurde 1921 erbaut und ab 2020 aufwendig saniert. Dabei wurden Dach und Fassade komplett erneuert, ebenso wie alle Wohneinheiten (Bodenbeläge, Bäder, Wände, Decken...) modernisiert. Die Elektrik sowie sämtliche Wasserzuleitungen wurden vollständig erneuert. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 775 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es ein außen liegendes (an Zu- und Abwasser angeschlossenes) WC.

Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten, von denen zwei aktuell vermietet sind – ideal für Kapitalanleger oder als Generationenhaus.

## Ausstattung

- Baujahr: 1921, saniert ab 2020
- Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 775 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohneinheiten: 3 (davon aktuell 2 vermietet)
- Doppelgarage: 2 Stellplätze plus kleine Werkstatt
- Nebengebäude: ca. 12 m<sup>2</sup>, derzeit als Büro genutzt
- Einbauküchen in jeder Wohneinheit
- Heizung: Öl-Heizung
- Dach und Fassade: Neu
- Lage: Ruhige und dennoch zentrale Lage in Eppstein-Bremthal

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus bietet sich sowohl als Kapitalanlage durch die bestehenden Mieteinnahmen als auch als Mehrgenerationenhaus oder als Eigenheim mit Vermietungsmöglichkeit an. Die großzügige Grundstücksfläche lässt zudem Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Mögliche Gesamtmiete: ca. € 31.000,- p.a. ( 3 Wohnungen + 2 Garagenstellplätze + 1 Stellplatz + Nebengebäude )

Anfragen gern per Mail unter: marco.szabo@outlook.de

## Lage

Eppstein-Bremthal ist eine attraktive Wohngegend im Taunus, die Ruhe und ländliches Flair mit einer hervorragenden Anbindung an die Rhein-Main-Region vereint. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten. Die Schützenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Einfahrt Doppelgarage



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Garten / Grundstück



Terrasse mit Nebengebäude

# Exposé - Galerie



2. Terasse



Bad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Duschbad 1. OG



Dachboden 2. OG

# Exposé - Galerie



Treppe Dachboden

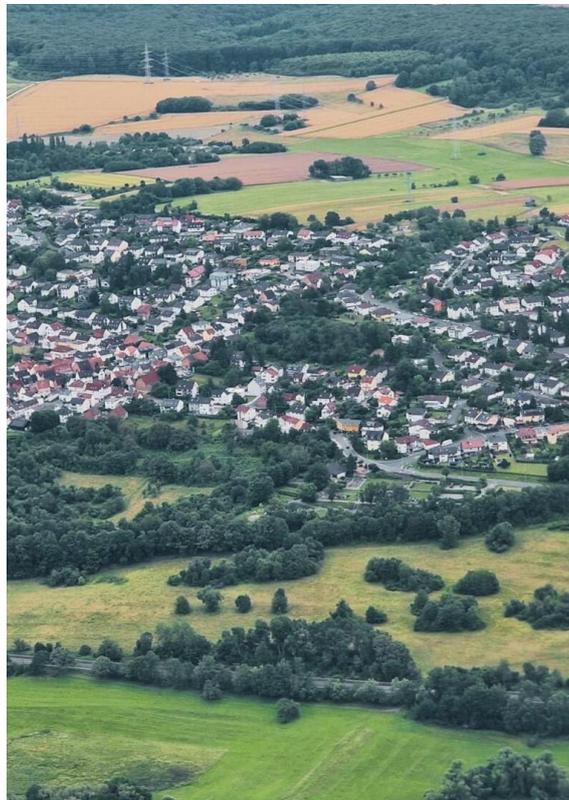


Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



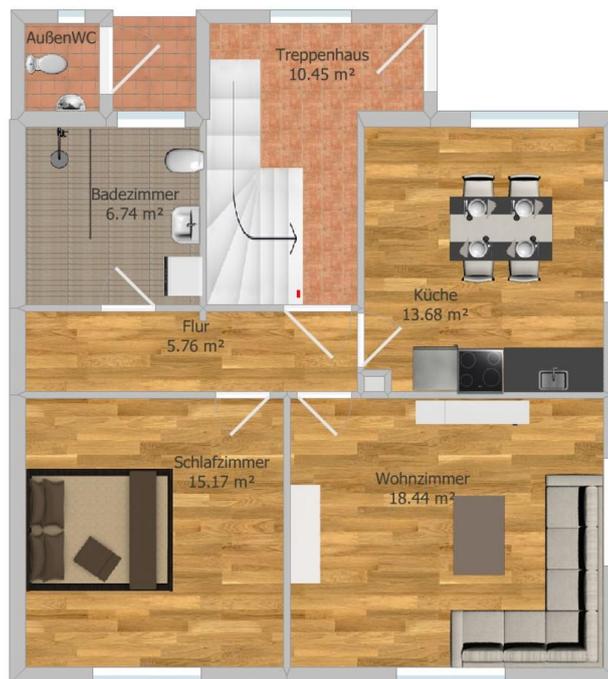
Küche 2. OG



Blick auf Bremthal

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



## Ergeschoss

## 1. Obergeschoss



## 1. Obergeschoss

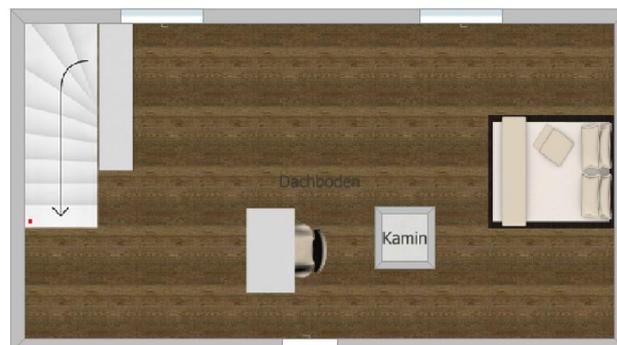
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



## Dachgeschoss

## Dachboden



## Dachboden

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



# Bremthal

## TOP SANIERTES DREIFAMILIEN HAUS

Dieses topmodernisierte Dreifamilien- oder Mehrgenerationenhaus ist eine sichere Investition in Ihre Zukunft. Ab 2020 umfassend saniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, bietet es Ihnen nicht nur ein attraktives Eigenheim, sondern auch eine lukrative Kapitalanlage.

- 3 moderne & helle Wohneinheiten (teilweise vermietet)
- Massives Nebengebäude
- Glasfaseranschluss in allen Wohneinheiten
- Großer Garten
- Doppelgarage mit Werkstattecke & ein weiterer PKW-Stellplatz
- Zentral & Ruhig
- Voll unterkellert
- Neues Dach - voll gedämmt
- Neu angelegte Fassade
- Wasserzu- und Stromleitungen vollständig erneuert
- Dezentrale Lüftung in allen Wohneinheiten
- Ölzentralheizung
- Baujahr 1921

699.000€ | CA. 200QM

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)



# Garten WOHLFÜHLEN ENTSPANNEN GÄRTNERN

Der großzügige Garten mit viel Potenzial lädt zum Grillen, Spielen und Entspannen ein. Es gibt vielfältige Flächen zum Gärtnern, Feiern, Erholen und die Ruhe fern vom stressigen Alltag zu genießen.



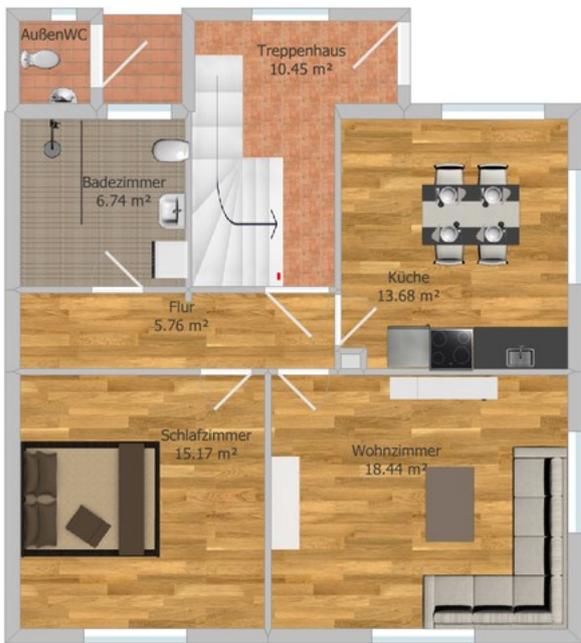
- Ein ehemaliges Stallgebäude bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (aktuell als Büro genutzt)
- Terrassen bieten gemütliche und geschützte Sitzmöglichkeiten
- Garten für Selbstversorger & Naturliebhaber
- Gäste WC vom Garten erreichbar



GARTEN /  
GRUNDSTÜCK | CA. 775QM

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)

## Erdgeschoss



# Wohneinheiten ERDGESCHOSS/ HOCHPARTERRE

Das Erdgeschoss/ Hochparterre verfügt über Parkettboden und große Fenster in allen Räumen sowie eine freundliche und lichtdurchflutete Einbauküche. Das Badezimmer ist modern gefliest, verfügt über ein großes Fenster & einen Waschmaschinenanschluss.

- Einbauküche
- große Wohnküche
- Tageslichtbad
- Glasfaseranschluss
- Helle Räume
- Parkettboden
- Ebenerdige, großzügige Dusche mit großer Glasfront
- Dezentrale Lüftung



2 ZKB

| CA. 60 QM

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)

## 1. Obergeschoss



# Wohneinheiten 1. STOCKWERK

Die Wohnung im 1. OG verfügt über einen modernen Vinylboden, ein Tageslichtbad mit bodentiefem & großem Fenster/ französischer Balkon, einer großzügigen Wohn-Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Glasfaseranschluss
- Helle Räume
- Moderner Vinylboden
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- ebenerdige Dusche
- Dezentrale Lüftung
- Netzwerkkasten



2,5 ZKB

| CA. 65 QM

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)

## Dachgeschoss



# Wohneinheiten OBERGESCHOSS/ DACHGESCHOSS

Das 2. OG/ Dachgeschoss verfügt über Parkettboden und große Fenster in allen Räumen sowie eine große, freundliche und lichtdurchflutete Einbauküche. Das Badezimmer ist ein Wannenbad, modern gefliest & verfügt über ein Fenster & einen Waschmaschinenanschluss.

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Glasfaseranschluss
- Helle Räume
- Parkettboden
- Ausgebautes, helles & großzügiges Studio
- Dezentrale Lüftung
- Netzwerkkasten



2 (3\*) ZKB | CA. 75 QM\*

\*inklusive Wohnwirtschaftliche  
Nutzungsfläche im Studio  
(ausgebauter Dachboden)

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)



# Lage

## ZENTRAL UND SEHR RUHIG ZUGLEICH

Eppstein-Bremthal bietet eine hohe Lebensqualität durch seine ruhige Lage bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet (Frankfurt 25 Minuten, Wiesbaden 15 Minuten, Flughafen FFM 25 Minuten)

- Ruhige Seitenstraße
- Schulen, Kindergärten & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Restaurants im Ort
- Autobahn A3 in 5 Minuten erreichbar
- Gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz (Bus & Bahn)
- Umgeben von Natur und gleichzeitig zentral



EPPSTEIN

TAUNUS

✉ [marco.szabo@outlook.de](mailto:marco.szabo@outlook.de)