

# Exposé

## Kaptialanlage in Bestlage Kelkheim (Taunus)

**2 Häuser als Kapitalanlage,  
individuelles Wohnkonzept,  
Generationenhaus**

**Wohnfläche ca. 185 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 420 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1977 und 1978  
3 Stellplätze vorhanden  
Heizung Gas**



Beratungs- & Beteiligungs GmbH

ExposéNr. 106-235

# Objektart

Objektart: zwei Häuser mit je zwei großen Wohnungen

## Haus 1

Grundstück 245 m<sup>2</sup>, Blatt 1015

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

## Haus 2

Grundstück 175 m<sup>2</sup>, Blatt 1381

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

## Baujahr:

**Haus 1:** 1948, Sanierung 1977 und Teilsanierung 2015

**Haus 2:** 1974 und Teil-Sanierung 2016

## Energieausweis für Haus 1:

Anlagentechnik 2003/2004

Energieverbrauchskennwert 169,5 kWh/m<sup>2</sup>a

## Energieausweis für Haus 2

Anlagentechnik 1999

Energieverbrauchskennwert 184,3 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis 1.399.500,- €**



# Objektbeschreibung

Bei unserem Angebot, handelt es sich um 2 Häuser mit insgesamt vier Wohneinheiten, mit jeweils eigenen Grundbuchblättern und getrennten Heizungen und Zuleitungen.

Das Gesamtgrundstück verfügt über ein Fläche von 420 m<sup>2</sup>.

Die Häuser liegen in ruhiger Wohnlage eines Ortsteils von Kelkheim (Taunus).

Bei dem Objekt handelt es sich um eine zweigeschossige Massivbauweise bei einem Haus mit ausgebautem Satteldach.

Beide Häuser sind voll unterkellert.

Der Blick geht auf eine unbebaute Grünfläche, die Ruhe und Gelassenheit ausstrahlt.

Die Häuser teilen sich wie folgt auf:

Das erste Haus ist eigentlich wie zwei Reihenhäuser.

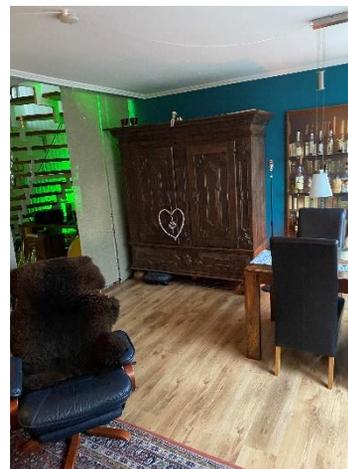
Die linke Hälfte verfügt über eine Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Echtholzparkettboden im EG sowie über 2 Schlafzimmer, 1 grosszügiges Wohnzimmer, Terrasse und Ausgang zum Gartenbereich, Bad und ein separates Gäste-WC.

Die rechte Hälfte ist deckungsgleich mit ebenfalls ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Echtholzparkettboden im EG, zwei Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer, ebenfalls Terrasse und Ausgang zum Gartenbereich, Bad und separates Gäste-WC.

Das zweite Haus hat eine großzügige Maisonettewohnung mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Schlafzimmer, Küche und großes offenes Wohn-Esszimmer, Dachterrasse mit Traumblick über den Taunus bis nach Frankfurt, 1 Bad m. Wanne, 1 Gäste-Bad.

Die zweite Wohnung mit einer Wohnfläche von ca., 65 m<sup>2</sup> hat ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, Küche, großzügiges Wohnzimmer, weiteres Zimmer mit Balkon.

Im Untergeschoß von Haus 1 und 2 stehen 4 Kellerräume, Heizungskeller und Waschküche zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Im Untergeschoß von Haus 2 stehen 1 Heizungskeller sowie 3 weitere Kellerräume zur Verfügung.

Zu beiden Häusern gehören insges. 3 Stellplätze sowie der Garten.  
Die Grundstücksgröße beträgt zusammen 420m<sup>2</sup>

Die Häuser sind komplett vermietet und erwirtschaften eine Jahres-Netto-Miete von 33.360,00 € p.a. mit jeweiligen Potentialen zur Steigerung.

Der Kaufpreis für das Ensemble beträgt **1.399.500,00 €** zzgl.

Maklercourtage die Häufigt der Käufer in Höhe von 2,75% vom Kaufpreis zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer von derzeit 19%. Die andere Hälfte der Courtage zzgl. MwSt. trägt der Verkäufer.

Sollte das Objekt Ihr Interesse geweckt haben so stehen wir Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.



## Lagebeschreibung

Der Ortsteil Ruppertshain ist mit 365 Meter üNN ist einer der höchstgelegenen Orte an der Südseite des Taunus. Er liegt zwischen den Kelkheimer Stadtteilen Eppenhain und Fischbach, sowie Königstein im Taunus und Schloßborn. Schnell erreichen Sie beliebte Ausflugsziele wie den Rettershof, Gimbacher Hof und Großer Mannstein. Die Einkaufsmöglichkeiten sind hervorragend in Fischbach und Königstein. Eine klassische Bäckerei mit hervorragenden Produkten, die Postfiliale und ein gut sortierter Gemüseladen befindet sich in der Ortsmitte von Ruppertshain. Eine neue Grundschule sowie einen kath. Kindergarten gibt es in Ruppertshain, weiterführende Schulen befinden sich in Kelkheim und Königstein. Der städtische Kindergarten ist in Eppenhain. Nur wenige Fahrminuten sind es zum Bahnhof nach Kelkheim oder Königstein. Vier Buslinien bringen Sie in alle umliegenden Städte und zum Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach.

## Sonstiges

Unsere Angaben basieren auf Informationen, die uns Dritte erteilt haben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverfügungen und Irrtum vorbehalten.

Als Immobilienmakler sind wir nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des jeweiligen Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass wir als Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Hinweis zur Angebotsabfrage:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass bei Ihrer Anfrage, Ihre persönlichen Angaben, wie Vorname, Name, nachvollziehbare Anschrift sowie Ihre Telefonnummer erforderlich sind.



## **Courtagepassus**

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objektexposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 5,95 %\* auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die PECUNIA Beratungs- und Beteiligungs GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

\*

Die o.g. Provision bezieht sich auf den Kaufpreis und versteht sich inklusive der jeweils gesetzlich gültigen MwSt.

Sie wird vom Käufer getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/Vermittlungsmakler bei Kaufvertragsabschluss.

Alle Angaben nach Auskunft des Eigentümer und ohne jegliche Gewähr.

Irrtum ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Objekt wurde von der PECUNIA Beratungs- und Beteiligungs GmbH, Kelkheim akquiriert.

## **Hinweis zum Geldwäschegesetz (GWG)**

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem (GWG) gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GWG.

Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet bei der Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. D.h. Ausweispapiere zu kopieren oder zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder eine Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

