

Egelsbach

Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Egelsbach

Objektnummer: 24004040



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24004040
Wohnfläche	ca. 319 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1984
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 192 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.02.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	412.86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

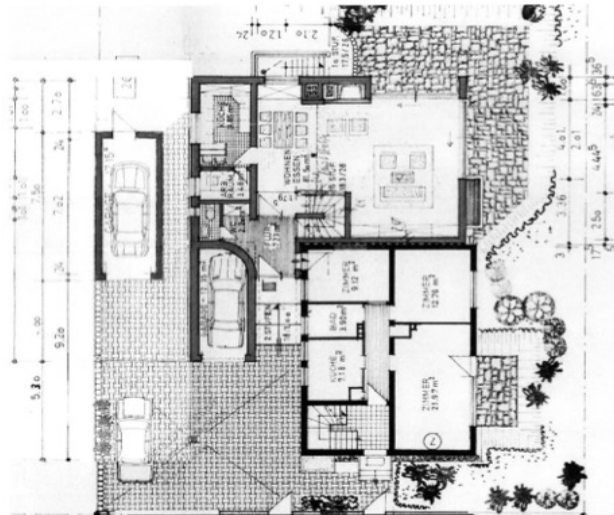
T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

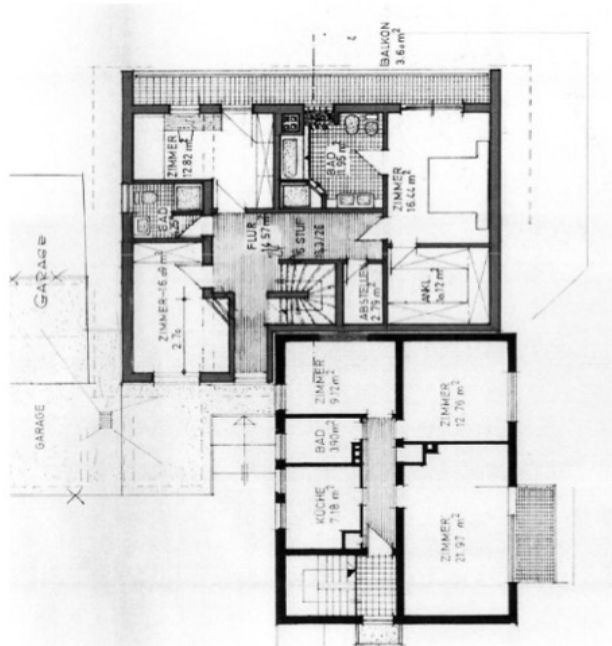
Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Grundrisse

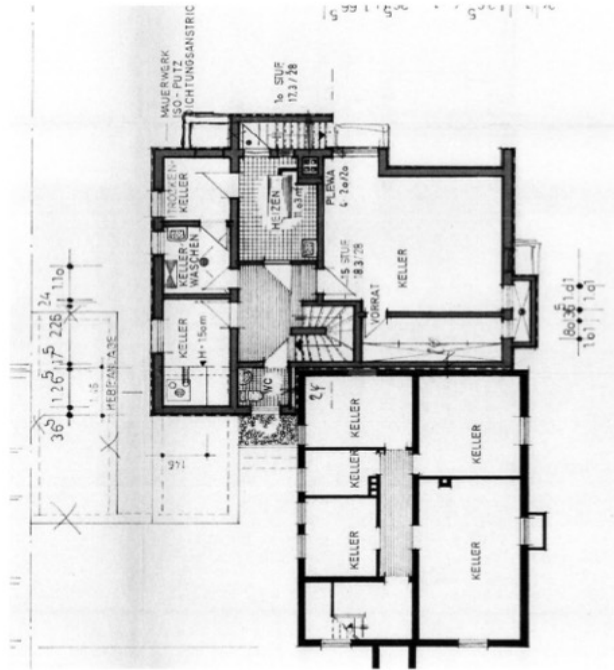
EG Anbau



DG Anbau



KG-Anbau



Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem 2-Familienhaus (Vorderhaus aus dem Jahr 1964 mit insgesamt ca. 120 m² Wohnfläche sowie einem Anbau als Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit ca. 197 m² Wohnfläche. Das 2-Familienhaus ist vermietet, während der Anbau (Hinterhaus) leer steht. Die Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf derzeit 1.150,- €/Monat. Das Vorderhaus ist in 2-geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils eine 3-Zimmerwohnung mit Flur, Küche und Bad. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt weiterhin über eine Terrasse mit Zugang zum Garten, die Wohnung im Obergeschoss über einen Balkon. Dieser Gebäudeteil ist stark sanierungsbedürftig, während das Hinterhaus renovierungsbedürftig ist. Der Anbau (Einfamilienhaus) ist ebenfalls 2-geschossig mit Vollunterkellerung und wohnraummäßig ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich neben Küche, Gäste-WC und dem großen Wohn-/Essbereich mit Kamin eine Terrasse und dazugehörigem Gartenanteil. Das Obergeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer mit Ankleideraum und Bad-en suite sowie zwei weiteren Zimmern und einem zweiten Bad. Ein Balkon verläuft über die gesamte Hausbreite. Für das Hinterhaus liegt ein Energieausweis mit der Energieeffizienzklasse E (Endenergiebedarf 139,5 kWh/m²/a) vor, während das Vorderhaus eine Energieeffizienzklasse H und einem Endenergiebedarf von 412,86 kWh/m²/a aufzeigt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze, während im Garten eine Gartenhütte Platz für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Bis auf den Austausch der Fenster im Vorderhaus (Zweifamilienhaus) im Jahr 1988 und den Gasthermen in 2004 und 2017 wurden keine signifikanten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Heizungsanlage inkl. Standspeicher im Einfamilienhaus wurde 2018 erneuert.

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Ausstattung und Details

- Gasheizung für Vorderhaus u. Hinterhaus getrennt
- Isolierglasfenster 2-fach
- Fertigparkett u. Laminat in Wohnräumen
- Fliesen in Bädern
- Kaminofen im Wohnzimmer Hinterhaus
- getrennte Terrassen u. Balkone für Vorder- u. Hinterhaus
- Garage

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Alles zum Standort

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Gewerbegebiet oder im Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, eine Grundschule und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Gemeinde. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Der S-Bahn Anschluss bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und Darmstadt. Der Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahnen A661 oder A5 mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 412.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24004040 - 63329 Egelsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com