BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



**Objekt-Nr. BI-K-26-331-04Kap**

65307 BAD SCHWALBACH

# Kapitalanlage im Grünen: 3 Wohnungen mit 341 m² & Pool, Sauna... Region Wiesbaden / Bad Schwalbach

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 341 m² | ca. 1.037 m² | 12 | 648.000 € |




Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **648.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **1.900,29 €** |
| Wohnfläche | **ca. 341 m²** |
| Zimmer | **12** |
| Nutzfläche | **ca. 41 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.037 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 341 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2020 Wohnung UG und EG saniert (Bad EG wird noch fertig gestellt)**<br>**2020 Elektrik erneuert**<br>**2011 Fenster (3-fach) erneuert**<br>**2011 Gas Brennwert Heizung installiert**<br>**2008 Grillhaus erbaut** |
| Baujahr | **1974** |
| Unterkellert | **teilweise** |
| Badezimmer | **3** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **4** |
| Garage · Anzahl | **4** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **20.01.2036** |
| Endenergiebedarf | **210,81 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **G** |
| Baujahr | **2011** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Luftaufnahme

# Objektbeschreibung

Einziehen, aufatmen, Möglichkeiten entfalten.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint, was selten zusammenkommt: großzügiges Wohnen, flexible Nutzung und echtes Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenkonzepte oder Kapitalanleger.

Das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung  bietet Ihnen maximale Flexibilität. Ob als weitläufiges Zuhause für die Familie, mit separatem Bereich für Angehörige oder zur (Teil-)Vermietung – hier entscheiden Sie, wie Sie die Immobilie nutzen.

Die rund 341 m² Wohnfläche verteilen sich auf mehrere Ebenen und schaffen ein Wohngefühl mit Raum, Struktur und vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Große Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer sowie separate Einheiten sorgen für Privatsphäre und gleichzeitig ein harmonisches Miteinander.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich:
Pool mit Lounge, Außendusche und Poolhaus, mehrere Grillmöglichkeiten sowie ein großzügiges Grillhaus mit Kamin schaffen eine Atmosphäre, die sonst eher aus dem Urlaub bekannt ist. Hier entstehen die Momente, die man sich langfristig wünscht – ob mit Familie oder Freunden.

Gleichzeitig bietet die Immobilie eine außergewöhnliche Infrastruktur für Hobby, Handwerk oder Gewerbe: Werkstatt, umfangreiche Lagerflächen, mehrere Garagen inklusive Großraumgarage mit Montagegrube eröffnen Ihnen Möglichkeiten, die weit über den Standard hinausgehen.

Auch aus Investment-Sicht überzeugt das Objekt:
Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 10,58 €/m² (Kaltmiete, Stand 2026) ergibt sich bei ca. 341 m² Wohnfläche eine potenzielle Jahresnettokaltmiete von rund 43.293 €. Bei einem Kaufpreis von 648.000 € entspricht dies einem Kaufpreisfaktor von ca. 14,97.
Zusätzliche Flächen wie Garagen, Sauna, Grillhaus oder Neben-

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

räume sind hierbei noch nicht berücksichtigt – und bieten weiteres Ertragspotenzial.

Ein entscheidender Vorteil für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen:
Die Immobilie wird zum Besitzübergang freigestellt übergeben und steht somit kurzfristig zur Verfügung.

Fazit:
Ein Objekt für Menschen, die mehr wollen als den Standard – mehr Raum, mehr Möglichkeiten, mehr Lebensqualität. Ob als Zuhause, Rückzugsort oder Investment: Diese Immobilie bietet Ihnen die Basis dafür.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Naturnah wohnen mit Weitblick – und Wiesbaden in greifbarer Nähe.

Die Immobilie liegt im idyllischen Ortsteil Ramschied, eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Taunus. Hier genießen Sie eine selten gewordene Kombination aus absoluter Ruhe, viel Natur und einem beeindruckenden Maß an Privatsphäre.

Die Umgebung ist geprägt von weiten Wiesen, dichten Wäldern und traumhaften Ausblicken über die Hügellandschaft – ein echtes Paradies für Naturliebhaber. Ob morgendlicher Kaffee mit Fernblick, Spaziergänge direkt vor der Haustür oder entspannte Stunden im eigenen Garten: Dieser Standort bietet Lebensqualität auf einem besonderen Niveau.

Die Kurstadt Bad Schwalbach befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie medizinischer Infrastruktur.

Trotz der ruhigen Lage ist auch die Anbindung hervorragend: Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten. Damit eignet sich das Objekt ideal für alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf die Vorteile einer urbanen Infrastruktur zu verzichten.

Ramschied selbst überzeugt durch seinen dörflichen Charme, eine gewachsene Nachbarschaft und ein hohes Maß an Lebensqualität – ein Ort für Menschen, die Ruhe, Natur und Raum zur Entfaltung suchen.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Oberer Hauseingang zu EG und OG Wohnung



Wohnung EG Schlafzimmer II

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung EG Schlafzimmer I



Wohnung EG Blick aus dem Esszimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung EG Wohnzimmer



Wohnung EG Bad

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung EG Küche



Wohnung EG Küche mit Tarrassenausgang

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung EG Terrasse oben



Wohnung UG Flur

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung UG Küche

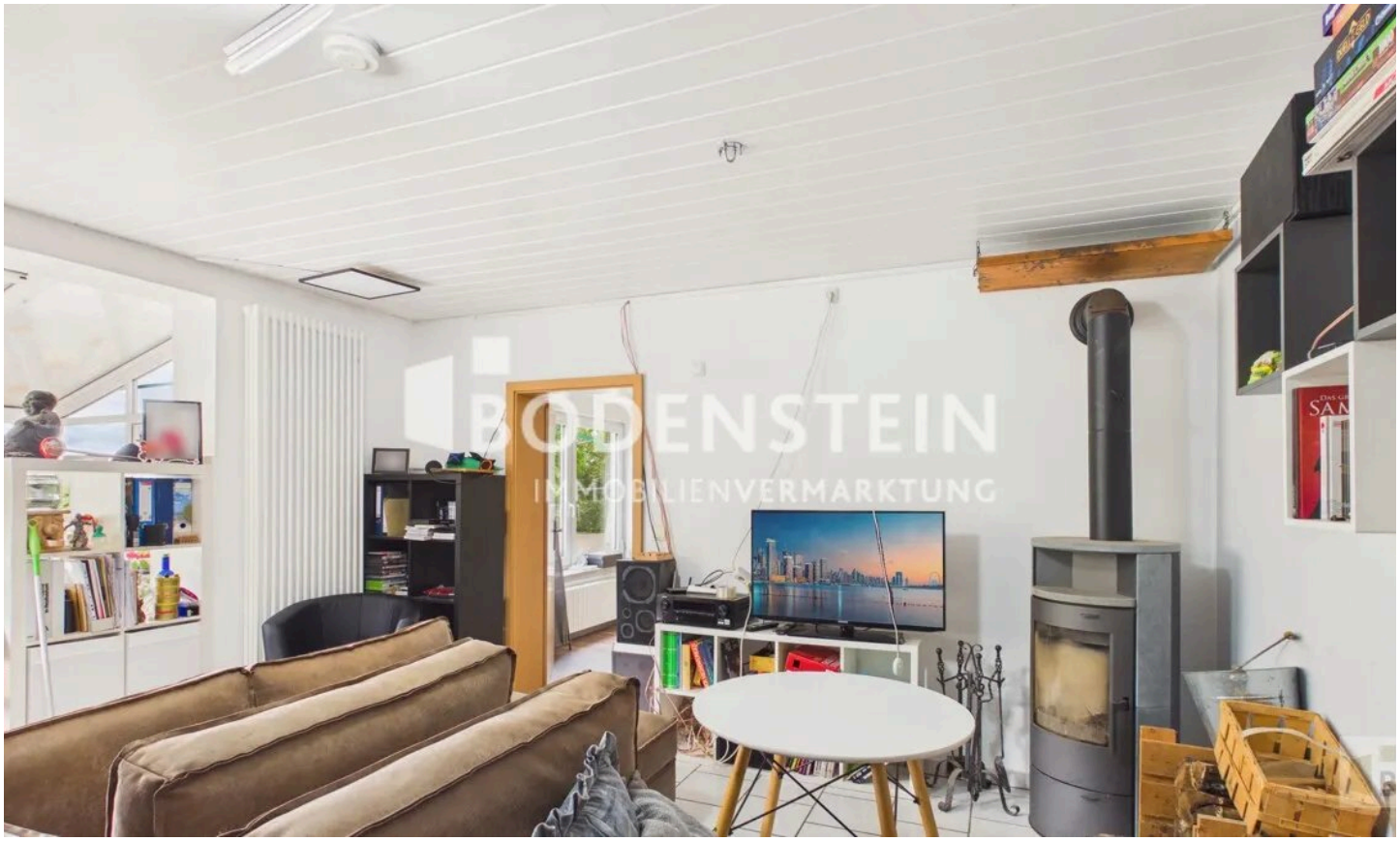


Wohnung UG Bad

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung UG Wohnzimmer



Wohnung UG Schlafzimmer I

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnung UG Schlafzimmer II



Wohnung UG Wintergarten

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Wohnung UG umlaufende Terrasse




Blick von der Terrasse auf Grillhaus und Sauna

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Loungebereich mit Whirlpool und Dusche



Pool mit Poolhaus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




CA78A7~1




Garten mit Gewächshaus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grillhaus mit Kamin zum Grillen

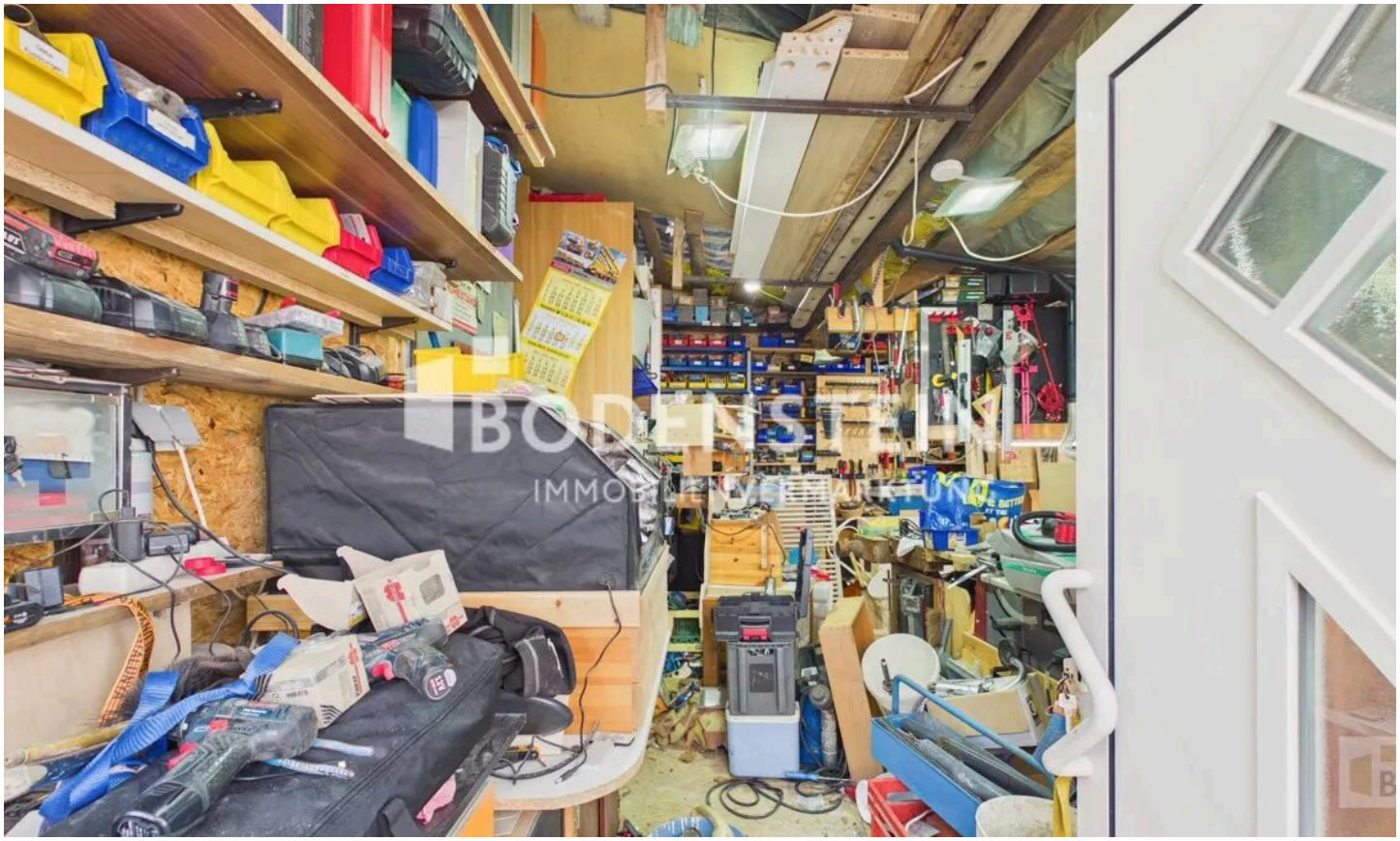


Grillhaus Küchenbereich mit Kamin zum Heizen

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Blick in die Werkstatt

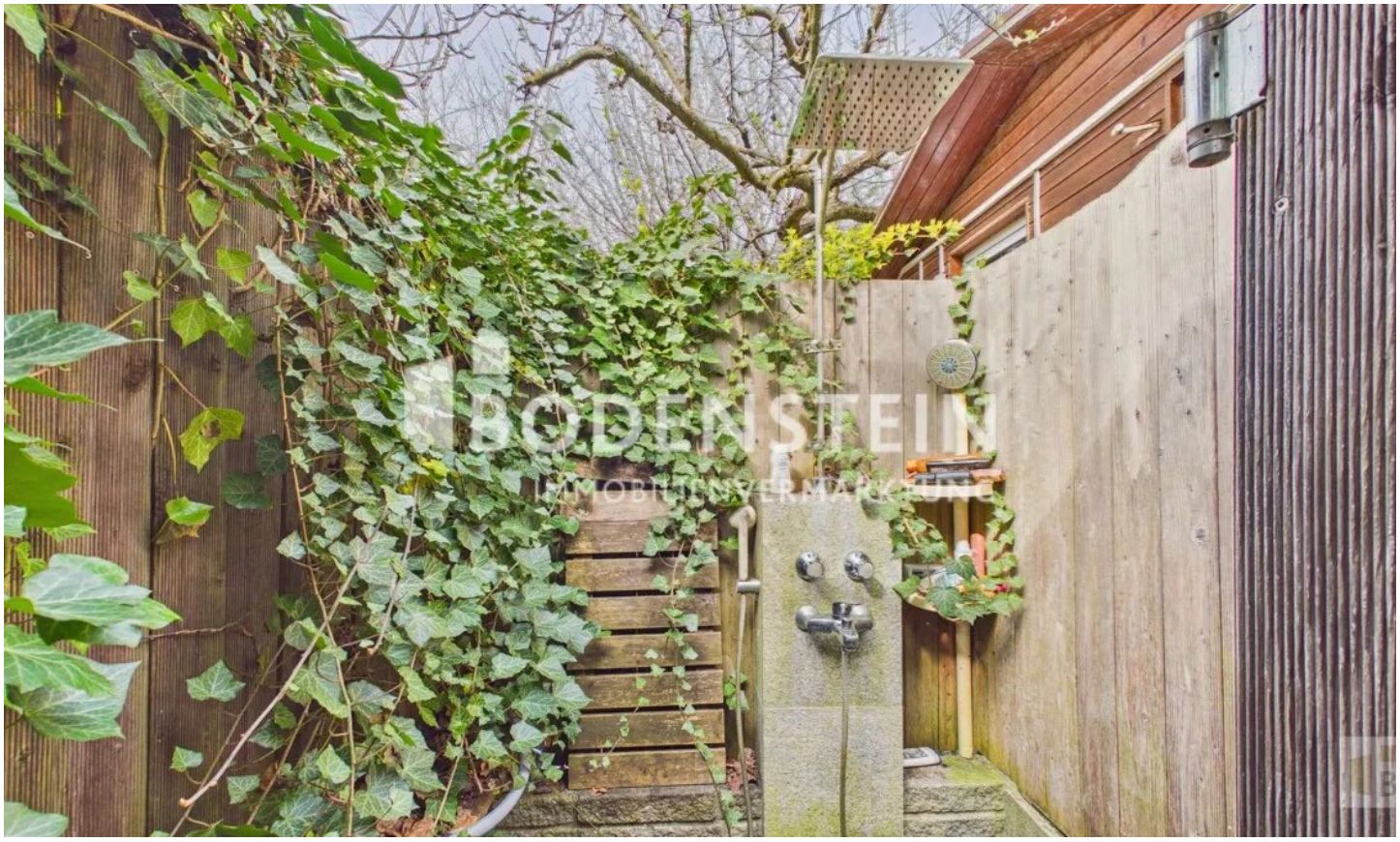


Außenbereich vor dem Grillhaus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Außendusche im Saunabereich



Sauna

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Sauna mit Blick in die Natur




Holzlagerplatz

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Zusätzliche Lager mit Notstromgenerator



Separater Spielbereich mit Blick auf das Grillhaus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Garagen mit aufgebautem Grillhaus




Doppelgarage

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Großgarage mit Montagegrube




Oberer Bereich Stellplatz

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grundriss UG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grundriss EG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grundriss OG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grundriss DG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de




Grundrisse Gesamt

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

# Ausstattung

— Vielseitiges Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung – ideal für Vermietung oder Mehrgenerationenkonzepte

— Großzügige, flexibel nutzbare Wohnflächen über mehrere Ebenen

— Helle Wohnbereiche mit angenehmem Raumgefühl

— Salzwasser-Pool ohne Chlor mit Wärmepumpe

— Hochwertig angelegter Poolbereich mit stilvoller Lounge, Außendusche und eigenem Poolhaus

— Exklusive Sauna für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause

— Großzügiges, uriges Grillhaus (ca. 35 $m^2$) mit Kamin – perfekt für gesellige Abende zu jeder Jahreszeit

— Mehrere liebevoll gestaltete Außen-Grillplätze für maximale Flexibilität

— Großes Gewächshaus mit mehreren Hochbeeten – ideal für Selbstversorger und Gartenliebhaber

— Separater, geschützter Spiel- und Freizeitbereich

— Umfangreiche Werkstattflächen (ca. 50 $m^2$) – perfekt für Handwerk, Hobbys oder Gewerbe

— Vier praktische Lagerräume für Baumaterial und Zubehör

— Separater Technikraum mit Notstromgenerator – zusätzliche Sicherheit und Unabhängigkeit

— Nachhaltiges Bewässerungssystem mit insgesamt ca. 20.000 Litern Regenwasser (3 Zisternen) - Effiziente Gartenbewässerung über vorhandene Verteilanlage

— Durchgängige Doppelgarage

— Zusätzliche Großraumgarage mit Montagegrube – ideal für Kfz-Liebhaber oder Gewerbe

— Stellplatz im oberen Bereich des Grundstückes

— Zwei gemütliche Kaminöfen für eine behagliche Wohnatmosphäre

— Zusätzliches Teilgrundstück kostengünstig gepachtet für nur ca. 30 € p. a.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de


Diese Immobilie online