



Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

Charmante  
3 Zimmer  
Wohnung  
(renovierungsbedürftig)

Wörbesgarten 1  
in Eppstein-Ehlhalten



**Wohnfläche:  
96,37 Quadratmeter**

**Keller:  
8,69 Quadratmeter**

**Großzügige Terrasse**

**Eigener Stellplatz auf  
dem Grundstück**

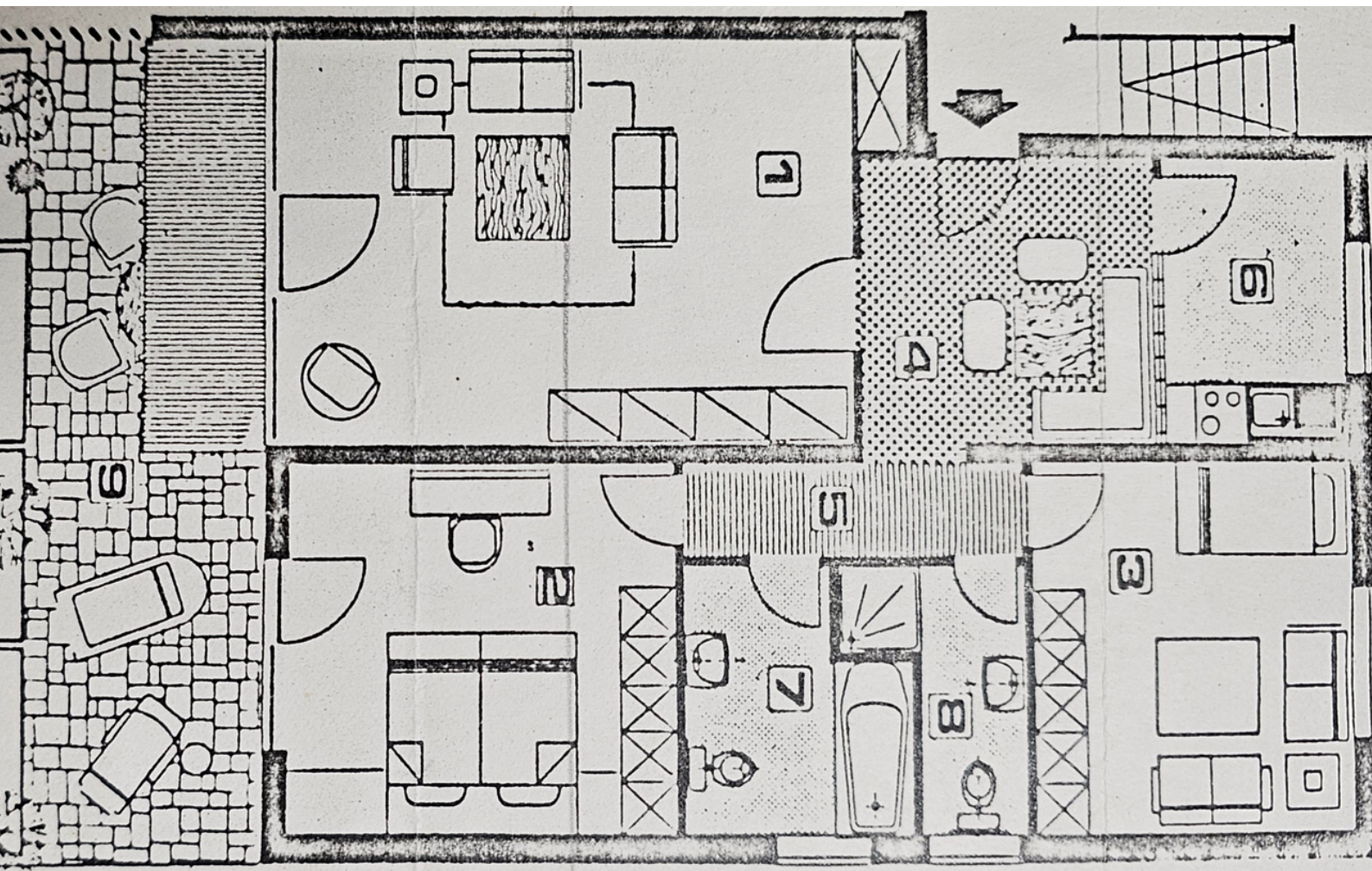
Die **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im Eppsteiner **Stadtteil Ehlhalten**, dem kleinsten der fünf Stadtteile der Burgstadt.

Die Baugenehmigung stammt aus dem Jahr 1973.

Eigentümer der Wohnung in der Wohnanlage Wörbesgarten 1 bis 5 ist die Stadt Eppstein. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Wohngebäude Wörbesgarten 1. Das Grundstück grenzt an die durch Ehlhalten verlaufende Landesstraße an.

Auf dem insgesamt rund 3.120 Quadratmeter großen Grundstück befinden sich drei Wohngebäude. Der Miteigentumsanteil beträgt 52/1.000tel.

Die Außenanlage ist in einem gepflegten Zustand und mit üblichem Bewuchs versehen. Die Eigentümergemeinschaft hat einen Beirat gewählt. Eine extern beauftragte Hausverwaltung kümmert sich um die Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Zusammenhang mit dem Grundstück. Aktuell ist ein monatliches Hausgeld in Höhe von 445 € zu entrichten. Die Wohnung ist nicht vermietet.



Die Wohnung befindet sich nach der Eingangstür und einer kleinen Treppe auf der linken Seite im **ersten Obergeschoss**. In diesem Haus befinden sich sechs Wohneinheiten. Diese sind terrassenförmig angelegt.

An die Wohnungseingangstür schließt eine **Diele** an. Eine **Küche** ist vorhanden, ebenso wie **drei weitere Zimmer**, ein **Flur** und **zwei Bäder**.

Die **Wohnfläche** beträgt **96,37 Quadratmeter**.  
Der **Keller** hat eine Größe von **8,69 Quadratmetern**.  
Die Aufteilung kann der Tabelle entnommen werden.

Ein zur Wohnung gehörender **Stellplatz auf dem Grundstück** ist vorhanden.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig.

WOHN - und NUTZFLÄCHEN nach DIN 283		
1	wohnen	= 26,15 qm
2	eltern	= 16,08 qm
3	kind	= 13,86 qm
4	essediele	= 9,80 qm
5	flur	= 3,80 qm
6	kochen	= 6,05 qm
7	baden	= 6,02 qm
8	brausen	= 3,98 qm
		85,74 qm
	abzüglich 30 putz	= 2,57 qm
		83,17 qm
9	terrasse	$\frac{26,40}{2}$ = 13,20 qm
	<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>: 96,37 qm</b>
	<b>keller</b>	<b>= 8,69 qm</b>
	<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>: 8,69 qm</b>





Die großzügige **Terrasse** kann über zwei Zimmer betreten werden.

Ein zur Wohnung gehörender **Keller** befindet sich im Kellergeschoss. Dort stehen der Eigentümergemeinschaft weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.



Die Stadt Eppstein ist aufgrund einer Erbschaft Eigentümerin der Wohnung geworden. Die Wohnung wurde seit dem Erstbezug von einem Ehepaar bewohnt, später von einer Einzelperson. Die Stadt Eppstein ist für die Eigentumsübertragung der Wohnung sehr dankbar und vollzieht mit der Veräußerung der Wohnung den im Testament niedergeschriebenen Willen der Erblasserin.

Die Stadt Eppstein veräußert die Wohnung im Rahmen eines Bieterverfahrens. Der Erwerber bzw. die Erwerberin hat alle mit dem Veräußerungsverfahren in Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen, z.B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer. Maklergebühren entstehen nicht.

**Das Bieterverfahren hat folgende Eckpunkte:**

Bei den Bewerbungen/Geboten sind der Kaufpreis mit 80 Prozent und ein Nutzungskonzept mit 20 Prozent anzusetzen. Beim Nutzungskonzept sollen die Bieterinnen und Bieter beschreiben, weshalb der Eigentumserwerb für diese in Betracht kommt. Es sind bitte Hinweise auf die künftige Nutzung der Wohnung zu geben.

Der Wert der Wohnung wurde durch das Ortsgericht Eppstein-Ehlhalten im Herbst 2023 geschätzt. Die Stadt Eppstein wird die Wohnung nicht unter diesem Schätzwert veräußern. Der geschätzte Wert ist das Mindestgebot.

**Das Mindestgebot ist festgelegt auf:**

226.650 €

## Das Bieterverfahren endet am 31. Januar 2024.

Die Bewerbungen/Gebote mit den gewünschten Beschreibungen zum Nutzungskonzept sind wie folgt in Schriftform einzureichen:

- verschlossener Umschlag mit der Aufschrift  
**„Bieterverfahren Wohnung Ehlhalten“**
- Empfänger: Stadt Eppstein, Rathaus I,  
Hauptstraße 99, 65817 Eppstein

Ein Rücktritt von der Bewerbung / vom Gebot ist nach dem 31. Januar 2024 noch möglich. Eine Änderung des in der Bewerbung/Gebot angegebenen Kaufpreises ist jedoch nach Ablauf der vorgenannten Frist im Bieterverfahren nicht möglich. In dem Verfahren kann pro natürlicher/juristischer Person nur eine Bewerbung/Gebot abgegeben werden.

Besichtigungstermine können auf Anfrage stattfinden.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt über die unten angegebene E-Mail-Adresse auf.



# Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Ihr Ansprechpartner bei der Stadt Eppstein in dieser  
Angelegenheit ist:

Magistrat  
der Stadt Eppstein  
Hauptstraße 99  
65817 Eppstein

Bürgermeister Alexander Simon

E-Mail: [Alexander.Simon@eppstein.de](mailto:Alexander.Simon@eppstein.de)