Eppstein – Ehlhalten

Charmantes Einfamilienhaus direkt am Naturschutzgebiet mit Blick ins Grüne

Property ID: 25082097

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 106 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 504 m²

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

At a glance

Property ID	25082097
Living Space	ca. 106 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.04.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	159.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

The property

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

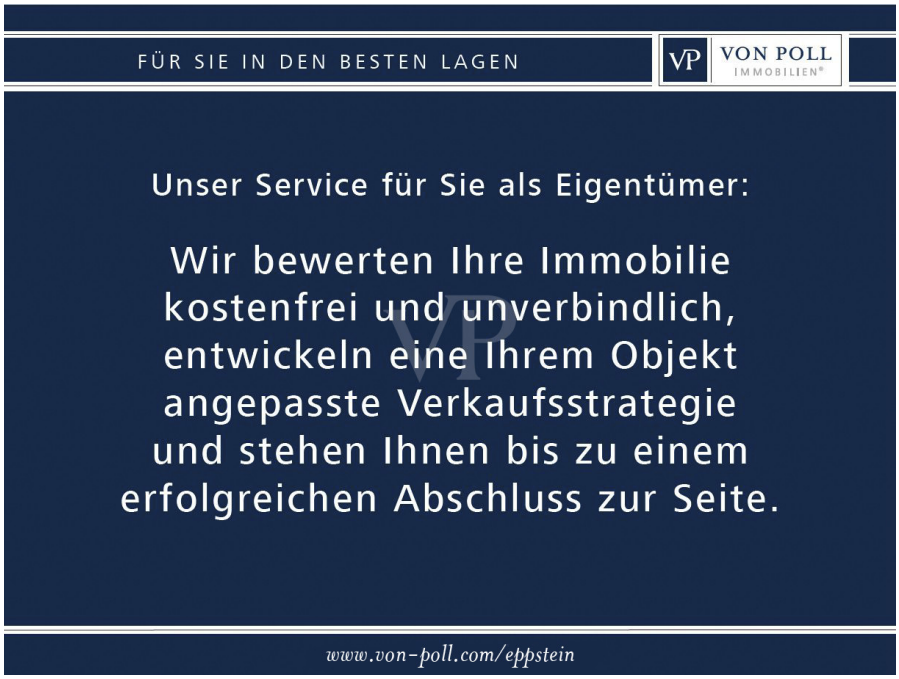
The property

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

The property

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

The property



Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

The property

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

A first impression

In direkter Randlage am Naturschutzgebiet liegt dieses charmante Eigenheim mit Flair.

Wer auf der Suche nach absoluter Ruhe ist und den Ausblick auf das Grün der Umgebung gegenüber urbanen Wohnens vorzieht, der wird von diesem Wohndomizil begeistert sein.

Ihr neues Eigenheim betreten Sie im Obergeschoss über ein großes Entrée, von hier aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin, der das besondere Ambiente dieses Raumes unterstützt.
Sie genießen den erhabenen Blick in die Baumwipfel und das umliegende Naturschutzgebiet.
Ein ca. 22 qm großer, sanierter Balkon lädt zum Entspannen und Grillen ein.

Die Küche ist separat befindlich und verfügt über Einbauschränke, einen Kühlschrank und eine Spülmaschine.
Eine Raumöffnung zum Wohnzimmer hin ist möglich.

Der private Bereich verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad.
Ein Gäste-WC steht im Eingangsbereich zur Verfügung.

Das Erdgeschoss beherbergt zwei weitere , wohnlich ausgebaute Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Duschbad.
Eine großzügige, überdachte Natursteinterrasse im mediterranem Stil ist an warmen Sommertagen angenehm.

Ein kleiner Gartenteil ermöglich das Aufstellen von Kinderattraktionen.

Eine Garage gehört zum Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Details of amenities

- direkte Lage am Naturschutzgebiet
- Wanderrouten und Bikerouten direkt vom Haus abgehend
- Ausblick
- Supermärkte in 5-10 Fahrminuten entfernt
- 106 qm Wohnfläche und weitere 55 qm wohnlich ausgebaute Fläche im Erdgeschoss
- großzügige Sonnenterrasse und großer Sonnenbalkon
- Kamin
- Garage

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

All about the location

„Lebens-Wert“ in Eppstein.
Die Stadt liegt am nordwestlichen Rand des Main-Taunus-Kreises, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Wiesbaden. Man lebt hier bereits mitten im Taunus, genießt die saubere Luft, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die der Taunus bietet und hat dennoch die Nähe zu den Ballungszentren Frankfurt und Wiesbaden / Mainz.
Ehlhalten ist ein Stadtteil von Eppstein.
Von Eppstein - Ehlhalten besteht eine Busverbindung mit der Linie 805, über Vockenhausen nach Eppstein direkt. Von dort aus haben Sie S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen). Darüber hinaus besteht eine direkte Busverbindung nach Glashütten, Kelkheim (Taunus) sowie Königstein im Taunus.
Den Autobahnanschluss an die A3 erreichen Sie über die L2037 und L3028.

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com