Eppstein – Ehlhalten

Charmantes Einfamilienhaus direkt am Naturschutzgebiet mit Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 25082097

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 106 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 504 m^2

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082097
Surface habitable	ca. 106 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.04.2026
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	159.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La propriété

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

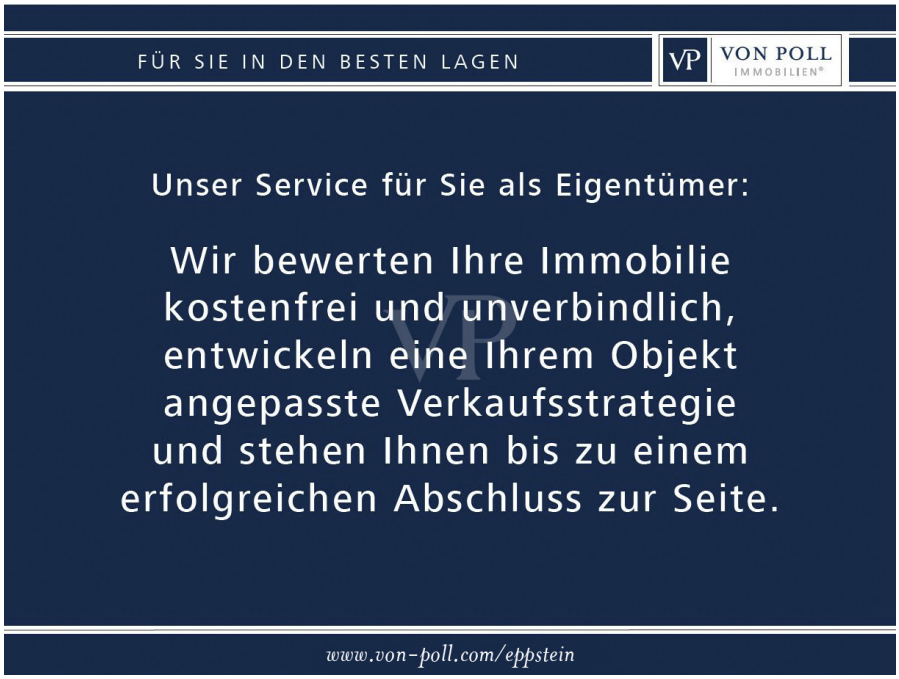
La propriété

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La propriété

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La propriété



CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La propriété

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06198 - 60 79 11 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/eppstein

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Tout sur l'emplacement

„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.

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25082097 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com