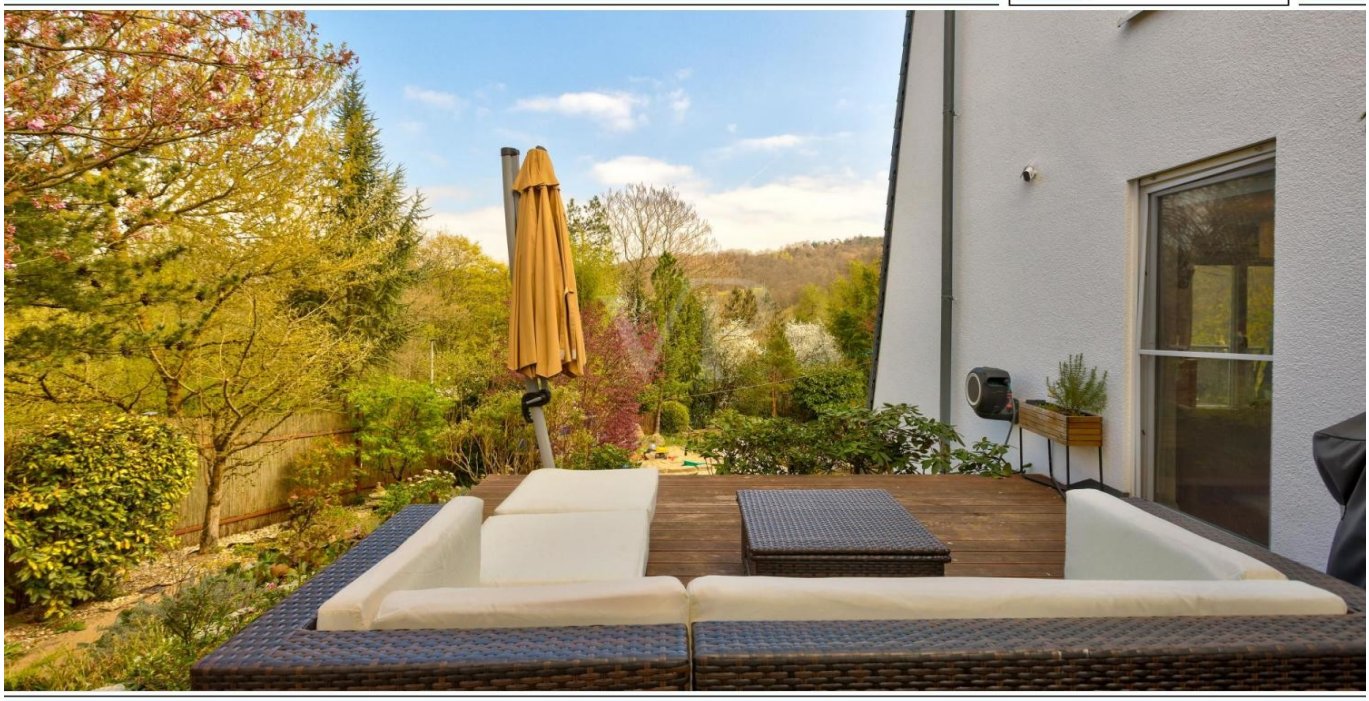
Eppstein

Doppelhaushälfte in einmaliger Blicklage

VP azonosító: 25082039



VÉTELÁR: 725.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 143,91 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 206 m^2

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Áttekintés

VP azonosító	25082039
Hasznos lakótér	ca. 143,91 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	725.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	94.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/eppstein

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

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Az els? benyomás

Diese gepflegte Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 144 m² und bietet ein komfortables Zuhause für Familien und Paare. Das in einem sehr guten Zustand befindliche Haus überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung und einer gut durchdachten Raumaufteilung. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei einladende Schlafzimmer. Es besteht die Möglichkeit durch Teilung eines Zimmers ein weiters Zimmer zu erhalten. Das helle und freundliche Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie hochwertigen Armaturen ausgestattet. So bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Einrichtungswünsche und eine ruhige Rückzugsmöglichkeit für jedes Familienmitglied. Das Erdgeschoss der Doppelhaushälfte ist großzügig gestaltet und beherbergt das Herzstück des Hauses: den Wohn- und Essbereich. Hier sorgt hochwertiges Parkett für eine angenehme Atmosphäre und unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard. Die offene Gestaltung bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Gästen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen beeindruckenden Blick auf den Taunus. Die zum Wohnbereich hin offene Küche (mit zwei Glasschiebetüren abtrennbar) ist funktional eingerichtet und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Die Einbauküche ist mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Das sich im Gartengeschoss befindende Zimmer verfügt über ein en Suite Bad mit Dusche. Weiter finden sich im Gartengeschoss mehrere Technik und Abstellräume. Sowohl vom Erd- als auch vom Gartengeschoss haben Sie die Möglichkeit über Terrassen in den schön angelegten Garten zu gehen. Zusätzlich zum eigenen Grundstück wurde direkt angrenzend weiter ca. 400m² Garten gepachtet. Es besteht die Möglichkeit diese Pacht zu übernehmen. Selbstverständlich wurde das Haus immer wieder modernisiert. So wurden in den letzten Jahren folgenden Maßnahmen durchgeführt: 2024 neuer Fassadenanstrich 2024 teilweise neue Gartengestaltung 2021 und 2018 Erneuerung der Gartenzäune 2020 Installation der Photovoltaikanlage (10 kWh Peak) mit Batterie (12 kWh Speicherkapazität) und intelligenter Wallbox 2018 Einbau einer Gasbrennwertheizung Weiter verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss. 2 PKW Stellplätze mit Wallbox machen dieses Haus zusätzlich attraktiv. Die Lage der Immobilie ist sehr ansprechend und bietet einen tollen Blick auf den Taunus. Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend, und in der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die S-Bahn ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Diese Doppelhaushälfte bietet durch seine hochwertige Ausstattung und die sehr schöne Lage ein ideales Zuhause für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und Ruhe legen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass

diese Doppelhaushälfte eine hervorragende Wohnmöglichkeit bietet, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich einen persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung zu verschaffen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Részletes felszereltség

- Eichenparkett
- einmaliger Blick
- viele Fenster
- Photovoltaikanlage mit Batterie
- intelligente Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Einbruchschutz
- moderne Einbauküche
- zwei PKW-Stellplätze

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Minden a helyszínr?l

„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. Eppstein-Bremthal hat alles zu bieten was man zum täglichen Leben braucht. Neben der S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen) ist auch die A3 in nur wenigen Minuten erreichbar. Den Autobahnanschluss erreicht man über die, durch Eppstein führende, Bundesstraße 455. Der Weg durch das Lorsbachtal führt nach Hofheim (ca. 20 Minuten) und dort auf die A66 Frankfurt (ca. 40 Minuten) und Wiesbaden (ca. 20 Minuten).

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 94.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 25082039 - 65817 Eppstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com