

**Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

# **Südwest Grundstück in Blicklage mit Baugenehmigung/ Hangsicherung/Prüfstatik**

**Objektnummer: 26082090**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 350.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 768 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082090	Kaufpreis	350.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie

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](http://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

Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHNTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

HIER FOLGEN!

@vonpoll\_maintaunuskreis

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

## Ein erster Eindruck

**Süd-West-Grundstück mit Blick, Baugenehmigung, Erschließung sowie vollständig ausgehobener Baugrube und mit Gutachten und Prüfstatik durchgeführter Hangsicherung.**

**Planen Sie individuell Ihr neues Zuhause umgeben von viel Natur und eingebettet in eine familienfreundliche Nachbarschaft gepflegter Ein- und Zweifamilienhäuser. Oder treten Sie in eine bereits vorhandene Planung mit Baugenehmigung von ca. 370 qm Wohnfläche ein.**

**Es handelt sich um Grundstück in ansprechender Lage von Eppstein-Vockenhausen. Fußläufig erreichen Sie die Natur und S-Bahn sowie Schulen und den Kindergarten.**

**Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 768 m<sup>2</sup>, das eine gute Möglichkeit zur Wohnbebauung mit bis zu 370 qm neuer Wohnfläche zulässt. Sie können wählen zwischen einem Einfamilienhaus für das Paar oder die Familie oder einem Zweifamilienhaus als Mehrgenerationen-Wohnmodell oder um sich durch die Vermietung eine attraktivere Finanzierung zu schaffen.**

**Für das Grundstück gelten laut Bebauungsplan folgende Kennziffern:**

- GRZ 0,4
- GFZ 0,5

**Folgende sehr kostenaufwändige Maßnahmen wurden bereits durchgeführt:**

- Erdarbeiten/ Aushub der Baugrube
- Hangsicherung mit Gutachten und Prüfstatik
- Vermessung
- Erschließung
- Beplanung und Einholung einer Baugenehmigung

**Haben wir Ihr Interesse geweckt dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Blicklage
- Baugenehmigung liegt für ein Zweifamilienhaus mit 370 qm bereits vor:  
1 Vollgeschoss, Dachgeschoss und mit Kellergeschoss/ zwei Wohneinheiten/ 5 Bäder und ein Gäste-WC, Balkon, Terrasse und Dachterrasse/ Carport für 3 PKW
- Baugrube vorhanden und abgeschlossen
- Hangsicherung durchgeführt, geprüft und abgeschlossen
- Vermessung und Erschließung ist bereits erfolgt

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

## **Alles zum Standort**

**„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 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).**

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26082090 - 65817 Eppstein - Zentrum/Vockenhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Daniel Scheffler**

---

**Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim**

**Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0**

**E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**