

Eppstein – Niederjosbach

# Rarität in Blicklage inmitten der Natur mit viel Privatsphäre im Bauhausstil

Objektnummer: 25082129



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 873 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

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

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                             |
|--------------|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25082129 | Kaufpreis | 450.000 EUR                                                                 |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                  |
|              |          | Provision | Käuferprovision 5,95<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Die Immobilie

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: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Ein erster Eindruck

Planen Sie Ihr neues Zuhause umgeben von einer traumhaften Natur und eingebettet in eine exklusive Nachbarschaft gepflegter Einfamilienhäuser.

Es handelt sich um absolutes Traumgrundstück in allerbesten Eppsteiner Lage ohne störenden Durchgangsverkehr, mit tollen Blickachsen auf das Grün der Umgebung.

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 873 m<sup>2</sup>, das eine gute Möglichkeit zur Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus im Bauhausstil mit einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss bietet.

Für das Grundstück liegt ein Bauvorbescheid vor, diesen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Das Grundstück ist noch unbebaut.

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

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Ausstattung und Details

- Rarität auf dem Grundstücksmarkt
- direkte Feldrandlage
- tolle Blickachsen
- Neubau im Bauhausstil
- kein Abriss notwendig, da unbebaut

Objektnummer: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## 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: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082129 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## 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)