

Eppstein

# VON POLL IMMOBILIEN: Freistehendes Einfamilienhaus mit Panoramablick

Objektnummer: 23082089



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

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

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	23082089
Wohnfläche	ca. 175,79 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	182.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie



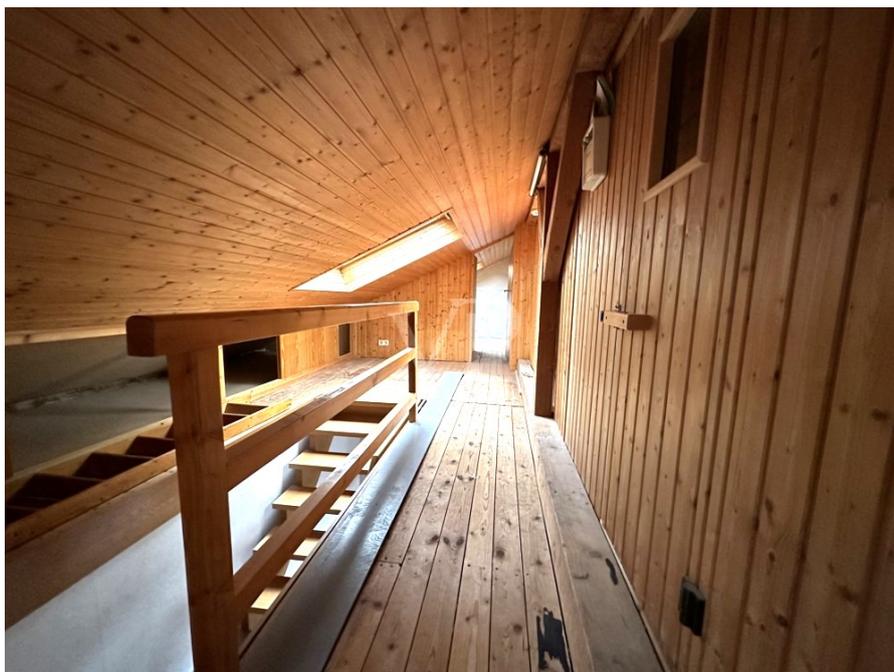
Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VP 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: 23082089 - 65817 Eppstein

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit seinem atemberaubenden Panoramablick über Eppstein. Mit einer Wohnfläche von 175,79 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie einen schönen Blick genießen können. Große Fenster sorgen zusätzlich für Helligkeit und verleihen dem Zimmer eine angenehme Atmosphäre. Ebenso verfügt das Erdgeschoss über eine Küche, ein WC sowie mehrere Abstell- und Technikräume. Das Highlight des Hauses ist die nach Süden ausgerichtete, großflächige Terrasse, die perfekt zum Verweilen und Genießen in der Sonne einlädt. Das Obergeschoss präsentiert sich mit 4 Zimmern, einem Bad und einem weiteren WC. Von dieser Etage ist der Blick noch besser. Ein Balkon ist von zwei Zimmern aus erreichbar und lädt zum entspannen ein. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird dieses seltene Angebot von einer Einzelgarage mit neuem elektrischen Tor. Wenn Sie auf der Suche nach einem Objekt zur individuellen Gestaltung sind, dann bietet das Haus viel Potenzial.

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Panoramaterrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- neue Heizung 2006
- neue Haustüren
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 23082089 - 65817 Eppstein

## 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: 23082089 - 65817 Eppstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 182.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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: 23082089 - 65817 Eppstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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