

Eppstein – Bremthal

# VON POLL IMMOBILIEN: Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung

Property ID: 24082099



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

PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,19 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24082099                 |
| Living Space         | ca. 56,19 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1994                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 185.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 28.09.2032         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 155.90 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1994                           |

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property



Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property



Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property



Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property



Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property



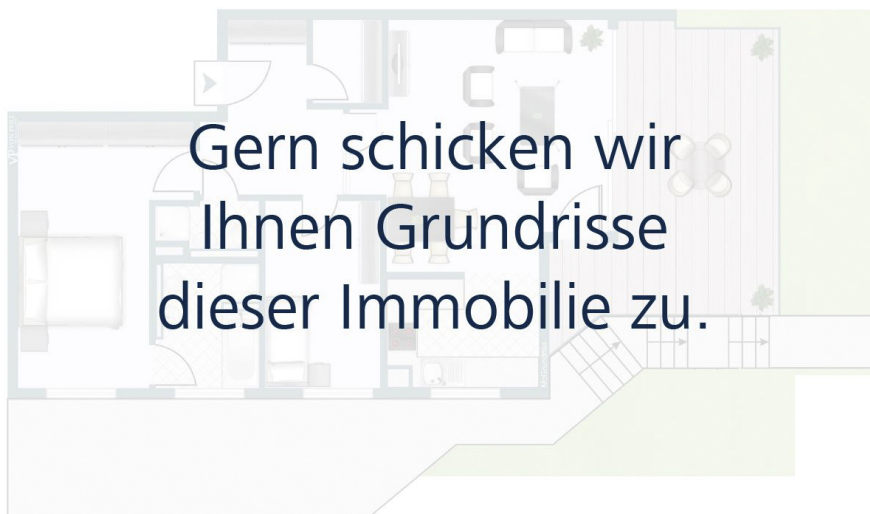
Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property

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)

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## The property

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  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## A first impression

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Eppstein-Bremthal, umgeben von Einfamilienhäusern und grüner Idylle. Mit einem Baujahr aus 1994 bietet sie eine zeitgemäße Ausstattung sowie ein einladendes, warmes Ambiente mit einem attraktiven Grundriss und hohen Decken. Auf einer Wohnfläche von circa 57 Quadratmetern erstrecken sich 2 Zimmer, welche durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich verbunden sind. Die geräumige Küche - welche im Kaufpreis enthalten ist - ist offen gestaltet und eignet sich ideal für gesellige Kochabende. Der anschließende Balkonbereich bietet zusätzlich Platz für gemütliche Stunden im Freien und rundet das Raumangebot ab. Das Schlafzimmer verfügt über einen weiteren Zugang zu einer Loggia mit ausreichend Privatsphäre, welche Sonnenstrahlen hereinlässt und zum Entspannen zu zweit einlädt. Das Badezimmer in strahlendem Weiß, ist mit einer großzügigen Badewanne und einer integrierten Dusche ausgestattet. Der offen gestaltete Eingangsbereich schafft zeitgleich eine angenehme Atmosphäre beim Betreten der Immobilie. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein großzügiges Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz (Duplex). Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv – abseits vom Trubel der Stadt, jedoch gut angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz mit einer fußläufig erreichbaren S-Bahn Station. Dank der Sonneneinstrahlung und der ruhigen Umgebung lässt es sich hier wunderbar entspannen und zur Ruhe kommen. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder Singles, die ein gemütliches Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen. Insgesamt punktet diese Immobilie mit ihrer großzügigen Aufteilung, der hellen und zeitgemäßen Ausstattung sowie der idealen Lage in einer familienfreundlichen Wohngegend. Wer auf der Suche nach einer ansprechenden Wohnung mit Balkon und viel Charme ist, sollte sich dieses Angebot genauer ansehen. Aktuell ist das Objekt vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 580 Euro. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven 2-Zimmer Wohnung!

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## All about the location

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).

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Property ID: 24082099 - 65817 Eppstein – Bremthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)