

Eppstein – Ehlhalten

## Charming detached house right next to a nature reserve with views of the surrounding greenery.

*Property ID: 25082140*



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 504 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

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

Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## At a glance

Property ID	25082140	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1978		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	159.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.04.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property

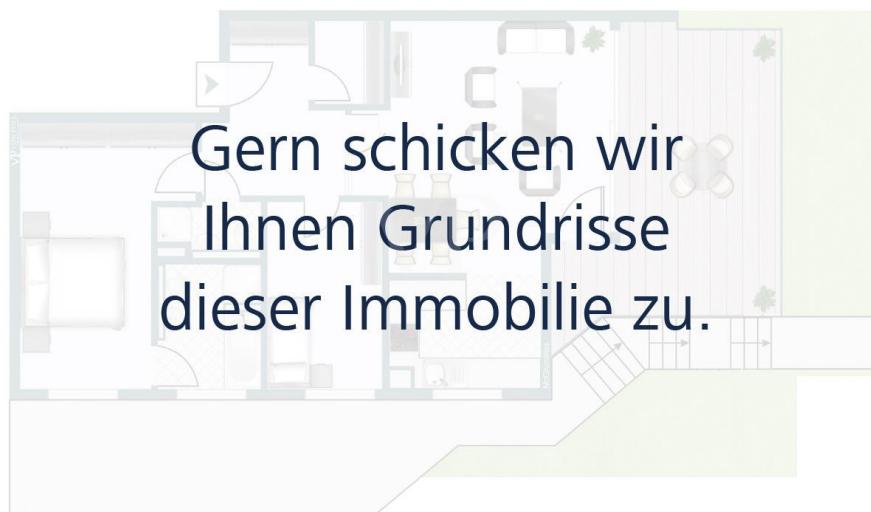


Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## A first impression

Located directly on the edge of a nature reserve, this charming detached house exudes character. Those seeking absolute tranquility and preferring views of the surrounding greenery to urban living will be delighted by this home. You enter your new home on the upper floor via a spacious entrance hall, leading into the open-plan living and dining area with a fireplace that enhances the room's special ambiance. Enjoy the sublime view of the treetops and the surrounding nature reserve. A renovated balcony of approximately 22 square meters invites you to relax and barbecue. The separate kitchen features built-in cabinets, a refrigerator, and a dishwasher. Opening the kitchen to the living room is possible. The private area comprises two bedrooms and a large bathroom with natural light. A guest WC is located in the entrance area. The ground floor offers two further comfortably finished bedrooms and a modernized shower room. A generous, covered natural stone terrace in a Mediterranean style is perfect for warm summer days. A small garden area allows for the setup of children's play equipment. A garage is included. We look forward to your inquiry.

**Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Details of amenities

- direkte Lage am Naturschutzgebiet
- Wanderrouten und Bikerouten direkt vom Haus abgehend
- Ausblick
- Supermärkte in 5-10 Fahrminuten entfernt
- 106 qm Wohnfläche und weitere 55 qm wohnlich ausgebauten Flächen im Erdgeschoss
- großzügige Sonnenterrasse und großer Sonnenbalkon
- Kamin
- Garage

**Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## All about the location

„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.

Ehlhalten ist ein Stadtteil von Eppstein.

Von Eppstein - Ehlhalten besteht eine Busverbindung mit der Linie 805, über Vockenhausen nach Eppstein direkt. Von dort aus haben Sie S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen). Darüber hinaus besteht eine direkte Busverbindung nach Glashütten, Kelkheim (Taunus) sowie Königstein im Taunus.

Den Autobahnanschluss an die A3 erreichen Sie über die L2037 und L3028.

**Property ID: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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