

Eppstein - Ehlhalten

# Freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten, Garage & viel Platz in Eppstein-Ehlhalten

*Número de propiedad: 26082142*



**PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 26082142            |
| Superficie habitable | ca. 113,75 m²       |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 4                   |
| Dormitorios          | 3                   |
| Baños                | 2                   |
| Año de construcción  | 1978                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje          |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 445.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                         |
| Método de construcción | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable     | ca. 107 m²                                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 03.09.2036 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 195.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1978                   |

Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad



Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad



Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad



Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad



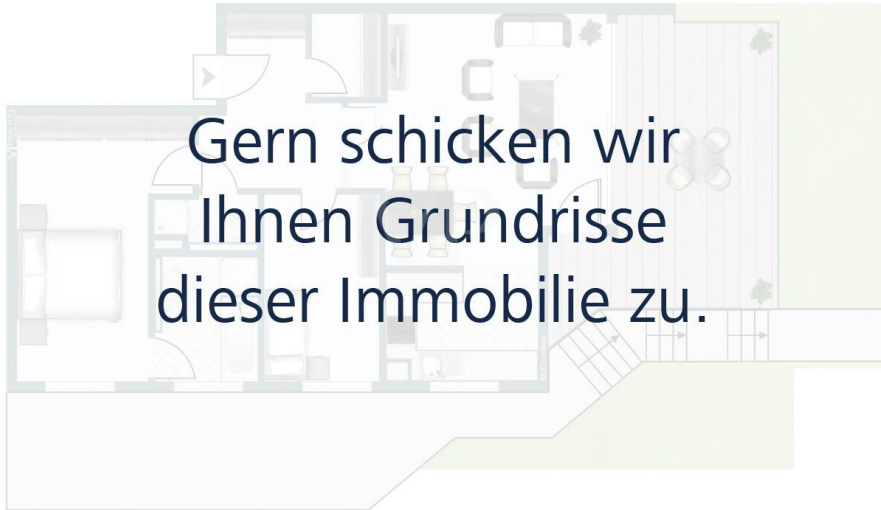
Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten

## La propiedad

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)

VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.  
ENTDECKEN.

@Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

@vonpoll\_maintaunuskreis

#### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

## Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten und vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten steht ab sofort zum Verkauf.

Es bietet auf einem ca. 528 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein attraktives Zuhause mit viel Privatsphäre, einem schönen Garten und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1978 erbaute Haus verfügt über ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt insbesondere durch seinen großzügigen Außenbereich, die praktische Raumaufteilung sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre schafft. Die große, schön gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Der Wohnbereich sowie weitere Räume sind mit Teppichboden und Fliesen ausgestattet. Die Heizungsanlage wurden vor 15 Jahren erneuert, läuft aber zuverlässig und einwandfrei. Die Öl-Zentralheizung verfügt über einen modernen Batterietank.

Das Erdgeschoss bietet neben dem Wohnzimmer und der Küche ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Rückzugsraum nutzen lässt.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über eine attraktive Whirlpool-Badewanne. Hier lässt sich nach einem langen Tag wunderbar entspannen.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll und schön angelegte Garten. Der Außenbereich bietet viel Raum für Erholung und Freizeit und verfügt über einen Gartenteich, ein Gartenhäuschen, eine große, überdachte Terrasse sowie ein Gewächshaus.

Ob gemütliches Frühstück im Grünen, entspannte Stunden auf der Terrasse oder Gartenarbeit – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Das Kellergeschoss erweitert das Platzangebot erheblich. Hier befinden sich unter anderem ein Hauswirtschaftsbereich mit zusätzlichem Duschbad, eine Werkstatt mit Fitnessbereich, weitere Kellerräume sowie ein Gästezimmer.

Damit bietet das Haus neben der eigentlichen Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten für Hobby, Arbeiten, Fitness, Gäste oder Stauraum.

Zum Anwesen gehört eine Garage mit Wallbox und direktem Zugang zum Haus, die den Alltag besonders komfortabel macht und zusätzlichen Stauraum bietet.

**Ein Haus mit Charakter, einem außergewöhnlich schönen Garten und viel zusätzlichem Platz – ideal für Familien, Gartenliebhaber und alle, die sich ein freistehendes Eigenheim mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wünschen.**

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

## **Detalles de los servicios**

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Große, schöne Küche
- Wohnzimmer mit Kamin
- Modernisiertes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- Fenster vor ca. 10 Jahren erneuert
- Öl-Zentralheizung mit neuem Batterietank
- Große Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenteich und Gartenhaus sowie einem Gewächshaus
- Hauswirtschaftsbereich mit Duschbad im Keller
- Werkstatt mit Fitnessbereich
- Zusätzliches Gästezimmer im Keller
- Garage mit Wallbox und direktem Zugang zum Haus

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

## Todo sobre la ubicación

„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.

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26082142 - 65817 Eppstein - Ehlhalten**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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