

Eppertshausen

Familienidyll mit liebevoll angelegtem Garten und Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26005055



PRIX D'ACHAT: **449.000 EUR** • SURFACE HABITABLE: **ca. 117 m²** • PIÈCES: **6.5** • SUPERFICIE DU TERRAIN
: **371 m²**

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26005055
Surface habitable	ca. 117 m²
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	214.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



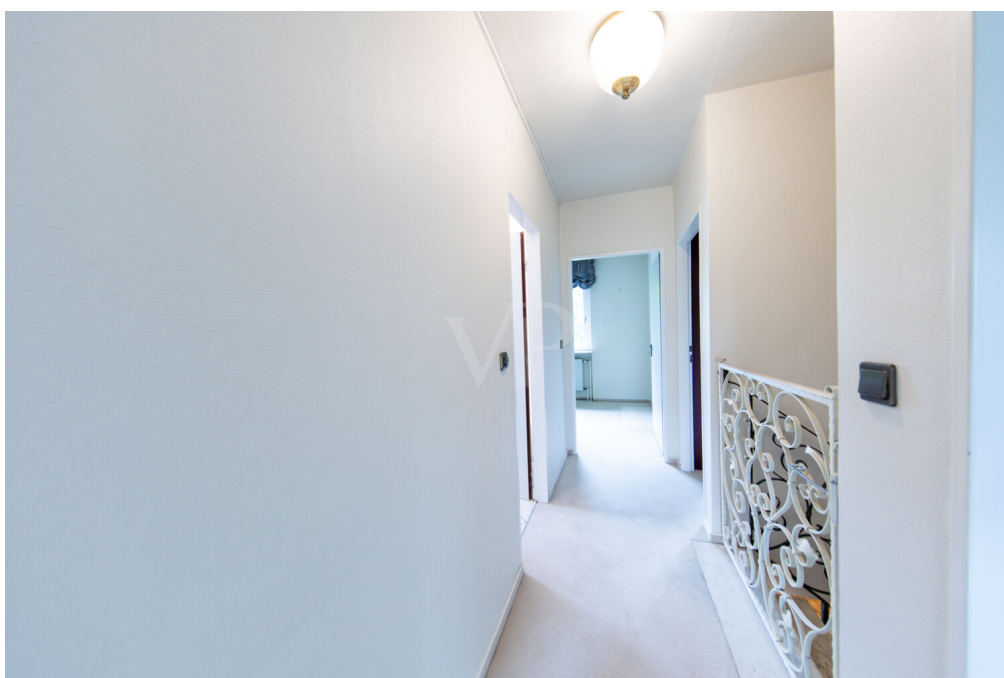
CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



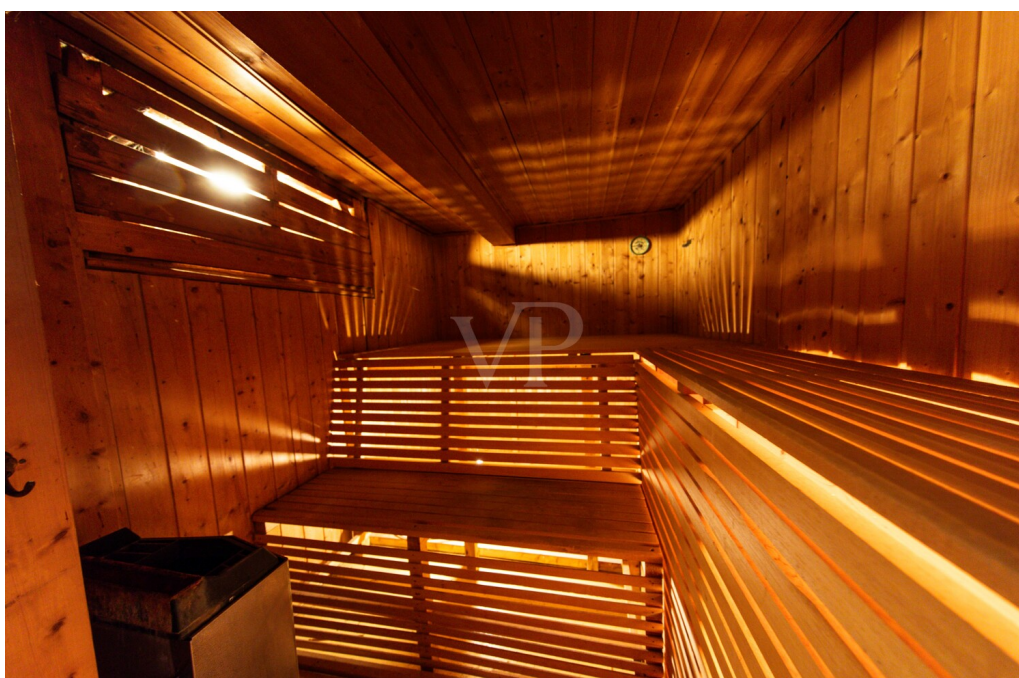
CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 befindet sich auf einem ca. 371 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, vier Schlafzimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung. Der liebevoll angelegte Garten bietet einen schönen Rückzugsort im Grünen, während zwei Stellplätze direkt am Haus für komfortable Parkmöglichkeiten sorgen.

Über die Diele gelangen Sie in die zentralen Wohnbereiche des Hauses. Die Küche mit angrenzendem Essbereich wird durch das separate Gäste-WC ergänzt. Das helle Wohnzimmer bietet durch große Fensterflächen viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, die durch große Fenster sowie praktische Einbauregale und Stauraumlösungen vielseitig nutzbar sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die im Jahr 2021 vollständig neu gefliest wurde. Sie bietet einen weiteren privaten Außenbereich mit schönem Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Auch das Untergeschoss hält besondere Vorzüge bereit: Ein großzügiger Wellnessbereich mit Whirlpool, separater Dusche und aufwendig gestalteter Sauna schafft eine private Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Homeoffice mit separatem Eingang. Dieser Bereich eignet sich ideal für das Arbeiten von zu Hause, eine freiberufliche Tätigkeit oder eine anderweitige flexible Nutzung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen.

Gerne geben wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Gelegenheit, die Vorzüge dieser Immobilie selbst zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

Détails des commodités

- * Wohnbereich mit großer Fensterfront
- * Großzügiger Wellnessbereich (Whirlpool, Sauna, Dusche) im Untergeschoss
- * Homeoffice mit separatem Eingang
- * Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- * Liebevoll angelegter Garten
- * Zwei Stellplätze direkt am Haus

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

Tout sur l'emplacement

Eppertshausen besticht als charmante Pendlergemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile, familienfreundliche Entwicklung. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit einer soliden Infrastruktur und der Nähe zum dynamischen Rhein-Main-Gebiet, macht die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die überschaubare Kriminalitätsrate unterstreicht das sichere Umfeld, während die moderate Preisentwicklung am Immobilienmarkt langfristige Perspektiven für ein behagliches Zuhause bietet.

Der Ort selbst präsentiert sich als ein harmonisches Wohnumfeld mit einem familienorientierten Charakter. Eppertshausen überzeugt durch seine überschaubare Größe, die eine enge Gemeinschaft fördert, und bietet zugleich eine gute Anbindung an umliegende Städte. Die vorhandenen Bildungseinrichtungen und medizinischen Grundversorgungen schaffen eine verlässliche Basis für das tägliche Leben, während die Nähe zu weiterführenden Schulen und spezialisierten Gesundheitsdiensten in benachbarten Orten die Bedürfnisse wachsender Familien abdeckt. Die lebendige Nachbarschaft und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten tragen zu einem ausgewogenen und erfüllten Familienleben bei.

Für Familien besonders attraktiv sind die zahlreichen Bildungsangebote in fußläufiger Entfernung: Kindergärten wie der städtische und der katholische Kindergarten sind in nur etwa sieben bis acht Minuten zu erreichen, während die Stephan-Gruber-Schule und die Mira-Lobe-Schule in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zum Bahnhof Eppertshausen, der in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung für Berufspendler. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Zahnarztpraxen und Apotheken innerhalb von zehn bis zwanzig Gehminuten gewährleistet, was für ein sicheres und komfortables Familienleben sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze wie der Abtei-Spielplatz oder der Spielplatz „Im Kreuzbruch“ sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportzentren und Vereine fördern die aktive Freizeitgestaltung und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Penny sind innerhalb von 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung für den täglichen Bedarf.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und einem familienfreundlichen Umfeld macht Eppertshausen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete Kindheit, eine lebendige Gemeinschaft und eine

nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

CODE DU BIEN: 26005055 - 64859 Eppertshausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com