

Eppstein - Bremthal

Wohnen auf hohem Niveau - exklusives Anwesen für anspruchsvolle Lebensart

CODE DU BIEN: 26082084a



PRIX D'ACHAT: 1.160.000 EUR • **SURFACE HABITABLE: ca. 244,54 m²** • **PIÈCES: 6** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m²**

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

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

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082084a
Surface habitable	ca. 244,54 m ²
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.160.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	270.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

La propriété



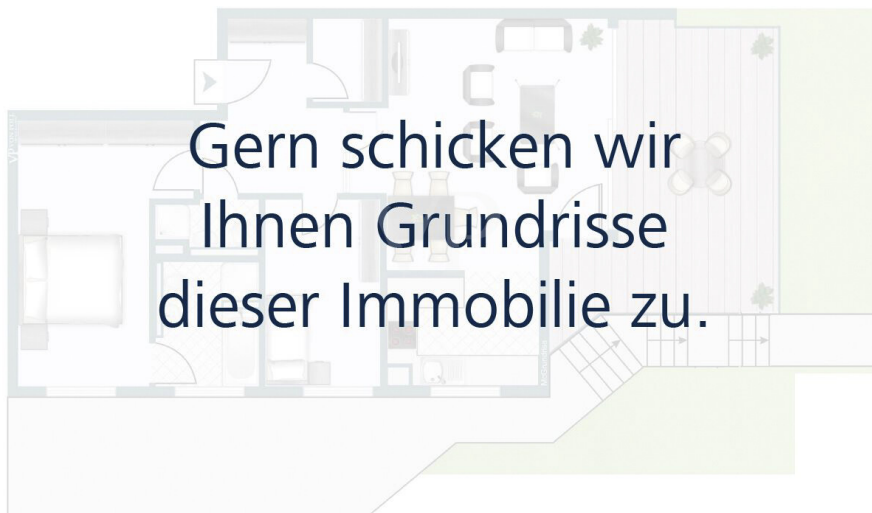
CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



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

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

La propriété

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
OF THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Une première impression

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Lage mit unverbaubarem Blick in den Taunus. Mit rund 245 m² Wohnfläche, einem liebevoll gestalteten Garten und umfangreichen Nutzflächen (Hobby- und Lageräume - ca. 60 m²) bietet sie ein Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Individualisten begeistert.

Die Immobilie selbst wird nach Wohneigentumsgesetz als WEG Eigentumswohnung geführt. Hierbei handelt es sich um das Hauptgebäude sowie eine Einliegerwohnung (nur 2 Eigentümer). Die Verkaufs Immobilie deckt somit eigentlich beides ab, zum einen ein vollwertiges Haus oder eine hochwertige Eigentumswohnung.

Das Herzstück der Immobilie ist das beeindruckende Wohnzimmer mit hohen Decken, einem Kamin und großflächigen Panoramafenstern, die den Blick auf die umliegende Natur freigeben und den Raum mit Licht durchfluten. Insgesamt stehen 6 großzügige Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein exklusives Design-Bad sowie ein separates Gäste-Bad.

Zusätzlich bietet die Immobilie mehr als 60 m² Nutzfläche. Ein großer Mehrzweckraum (inkl. Saunabereich) eignet sich ideal als Hobby-, Fitness- oder einem großem Lagerraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen weiteren Kellerraum sowie eine separate Waschküche.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das ca. 560 m² große Grundstück (Sondernutzungsrecht) wurde im Jahr 2014 umfassend neu gestaltet. Verschiedene Terrassen- und Sitzbereiche, eine hochwertige Gartenbeleuchtung sowie die direkte Lage an einer Parkgrünfläche schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. Der freie Blick in den Taunus verleiht dem Anwesen einen besonderen Charakter und sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die im Jahr 2013 umfassend modernisierte Immobilie überzeugt zudem durch sämtlich erneuerte Elektro- und Wasserleitungen, eine installierte Alarmanlage, zentrale Rollladensteuerung sowie eine energetische Dachsanierung nach KfW-55-Standard.

Eine großzügige Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein zusätzlicher Carport-Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die außergewöhnliches Wohnen mit Großzügigkeit, Stil und einer einzigartigen Lage verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Détails des commodités

- **Ca. 245 m² Wohnfläche inkl. 6 großzügigen Zimmer**
- **über 60 m² Nutzfläche**
- **Exklusives Design-Bad + Gäste-Bad**
- **Wohnzimmer mit hohen Decken, Kamin und Panoramafenstern**
- **Saunabereich**
- **Garage mit 2 Stellplätzen + Carport**
- **Ca. 560 m² liebevoll gestaltetes Grundstück 2014**
- **Direkte Lage an einer Parkgrünfläche**
- **Unverbaubarer Taunusblick**
- **Umfangreiche Sanierung 2013**
- **Dachsanierung nach KfW-55-Standard 2013**
- **Alarmanlage und zentrale Rollladensteuerung 2013**

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Tout sur l'emplacement

„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-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).

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26082084a - 65817 Eppstein - Bremthal

Contact

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com