Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

# VON POLL IMMOBILIEN: Top Blicklage: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten

***??????? ????????: 23082093***

www.von-poll.com

**???? ??????: 665.000 EUR • ?????????: ca. 159,98 m$^2$ • ???????: 6 • ?????? ???: 794 m$^2$**

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23082093 |
| ????????? | ca. 159,98 m² |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1976 |
| ????? ?????????? | 2 x ???????? ??? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 665.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????????????? ????? | ca. 60 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | GAS | ?????? ?????? ????????? | 144.70 kWh/m²a |
| ?????????? ?????????????? ?????? ??? | 04.11.2031 | ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

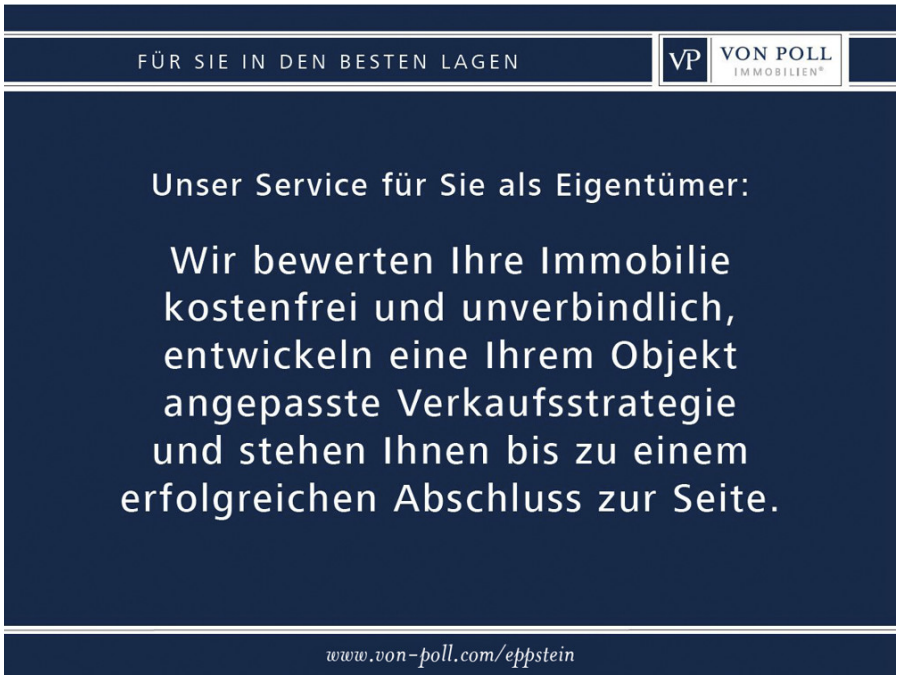
# ?? ???????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ???????



**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ??? ????? ????????

Dieses Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Es befindet sich in sehr guter Lage von Eppstein - Vockenhausen. Im Laufe der Jahre wurden viele Modernisierungen vorgenommen: 2020: neue Klimaanlagen mit Heizfunktion im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro 2019: neue Gas-Brennwert Heizung 2016: neuer Carport und teilweise neue Pflasterung 2004/2005: neue Bäder 2004: Parkett in den Schlafzimmern 2003: Fliesen im Wohn- und Essbereich und im Eingangsbereich 2003: Dachisolierung 1995: neue Fenster und neue Haustür Das Erdgeschoss beinhaltet neben der modernen Küche einen offen und großzügig gehaltenen Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Helligkeit, ein Kachelofen mit Kamin für entsprechende Behaglichkeit an kalten Tagen. Die Highlights sind der weite Blick über Eppstein bis in den Taunus, sowie der herrliche Garten. Ein geräumiger Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge (auch Wohnmobile) rundet dieses besondere Angebot ab. Die Nachbarschaft ist hier hauptsächlich geprägt durch Einfamilienhäuser mit großen Gärten und exklusiven Wohnhäusern.

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ????????????? ??? ???????

- 2 Tageslicht-Bäder
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Elektrische Rollläden teilweise programierbar
- Klimaanlage von Panasonic Nanoe TM X Luftreinigungssystem und Heizfunktion im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büro
- Neuwertige Heizungsanlage von Viessmann mit Apps ViCare-Heizungssteuerung
- Glasfaseranschluss
- Kachelofen
- Hobbyraum/Werkstatt
- Gartenhaus
- 1000l Regentonne
- Großer Carport auch für Wohnmobile geeignet
- Überdachter Fahrad-Abstellplatz

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ??? ??? ??? ??????????

„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 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).

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

**??????? ????????: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41  Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com