

Eppstein

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und tollem Blick

Αριθμός ακινήτου: 26082058



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 440.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 113,67 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 365 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26082058	Τιμή αγοράς	440.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 113,67 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2000
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 33 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1951	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.11.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Erpstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Erpstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

In einer ruhigen Anliegerstraße von Eppstein präsentiert sich dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 113,67 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 365 m<sup>2</sup>. Die Lage überzeugt durch einen traumhaften Blick ins Lorsbachtal und bietet zugleich eine angenehme Distanz zum Alltagstrubel, sodass sich hier ein privat geprägtes Wohnumfeld realisieren lässt. Das ursprünglich im Jahr 1951 errichtete Haus eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf eine individuelle Gestaltung und charaktervolles Wohnen legen. Zwar befindet sich die Immobilie in einem in Teilen modernisierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand, es wurden jedoch im Jahr 2000 bereits wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem an den Öltanks, der Elektrik, den Fenstern sowie an der Isolierung der linken Hausaußenwand.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, wobei ein Zimmer der Einliegerwohnung zuzuordnen ist. Die Hauptwohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, Küche samt Einbauküche, Bad und Gäste-WC. Die Einliegerwohnung ist zusätzlich mit einem kleinen Bad ausgestattet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage.

Die Immobilie ist für verschiedene Nutzungskonzepte denkbar - so eignet sie sich hervorragend für eine Familie mit Kindern oder Paare mit Platzbedarf. Die Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise zur Integration weiterer Familienangehöriger, zur Vermietung oder zur Nutzung als Büro- oder Hobbyraum.

Herzstück des Hauses ist die Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien mit dem beeindruckenden Ausblick ins Lorsbachtal einlädt. Großzügige Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht im Innenbereich und unterstreichen das

freundliche Ambiente der Immobilie. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie den traumhaften Blick ins Lorsbachtal. Die Nähe zur Natur, die ruhige Lage in der Anliegerstraße und das stimmige Gesamtpaket machen dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Option für Familien, Paare oder Investoren, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in guter Umgebung suchen.

Gerne informieren wir Sie ausführlich über die weiteren Details und laden Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein, damit Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen können.

**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- ruhige Lage mit guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergärten und Schulen gut erreichbar
- im Erdgeschoss südlich ausgerichtetes Wohnzimmer und Küche mit Einbauküche
- zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- ein Bad im Dachgeschoss und ein Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung
- voll unterkellert
- große Terrasse mit herrlichem Blick
- Balkon
- geschmackvoll angelegter Garten mit kleiner Gartenhütte samt Geräten
- Garage

**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

## Όλα για την τοποθεσία

„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).

**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26082058 - 65817 Eppstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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