

Eppertshausen

# Familienidyll mit liebevoll angelegtem Garten und Dachterrasse

VP azonosító: 26005055



KI-basírtes Bild

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 371 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26005055                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 117 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 6.5                      |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1965                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 449.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha, Erkély                       |

**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.08.2036 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 214.60 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1982                    |



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan





VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan





VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

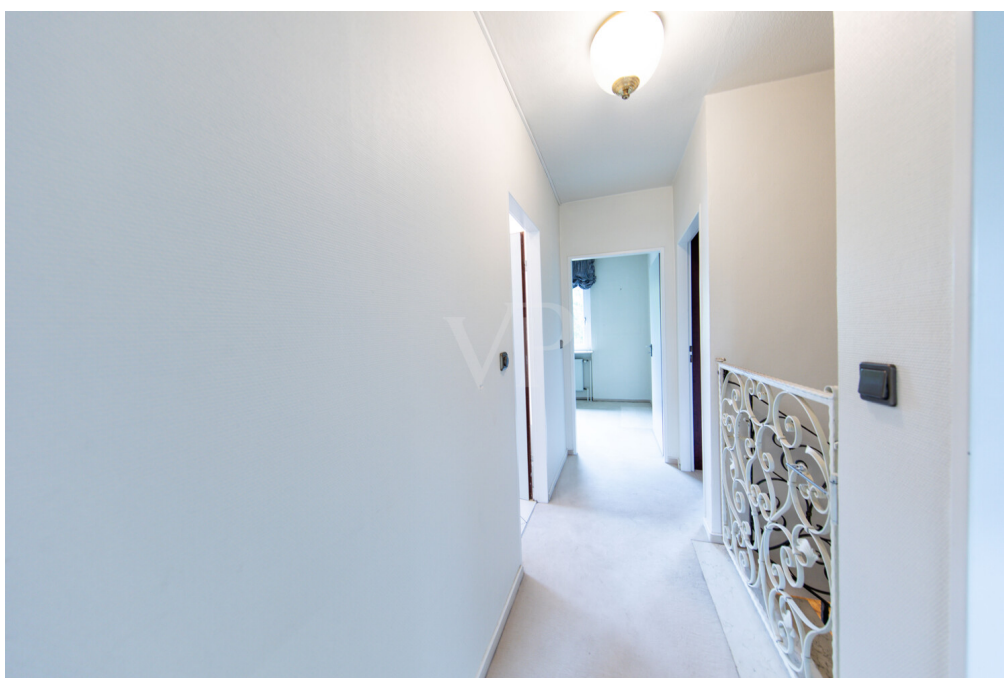
## Az ingatlan





**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

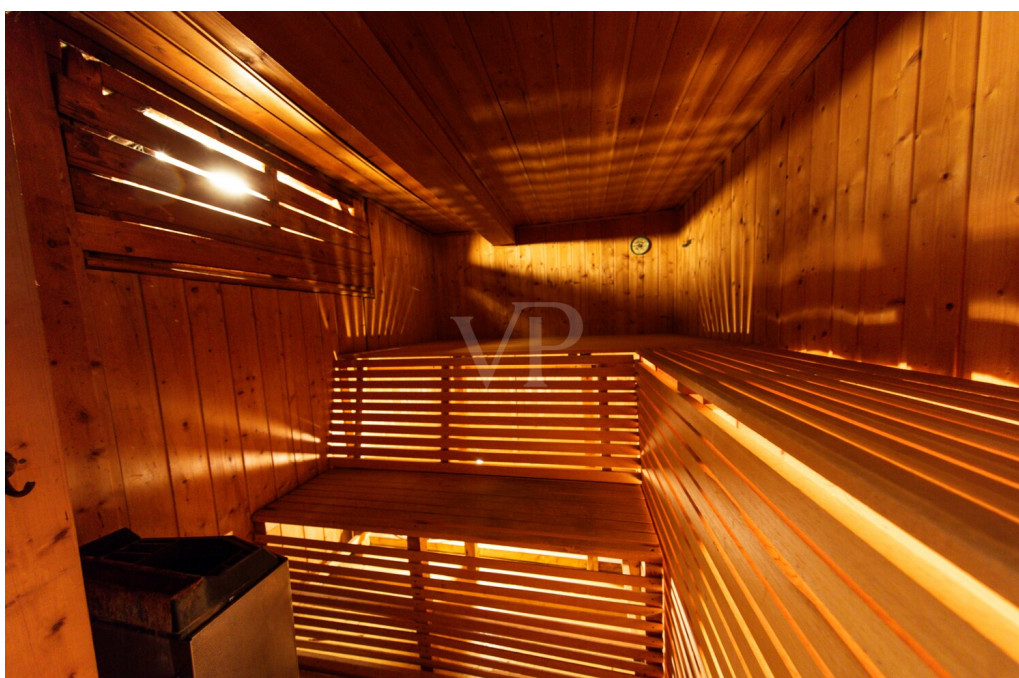
## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 befindet sich auf einem ca. 371 m<sup>2</sup> 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.



**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## **Részletes felszereltség**

- \* 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

**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Minden a helyszínról

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.**

**VP azonosító: 26005055 - 64859 Eppertshausen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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