

Eppstein – Ehlhalten

Bájos családi ház közvetlenül egy természetvédelmi terület mellett, kilátással a környező zöldterületre.

VP azonosító: 25082140



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 504 m²

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Áttekintés

VP azonosító	25082140
Hasznos lakótér	ca. 106 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.04.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	159.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan



VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan



VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan



VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az első benyomás

Közvetlenül egy természetvédelmi terület szélén található ez a bájos, különálló ház, amely igazi karaktert áraszt. Azok, akik a teljes nyugalomra vágnak, és a városi élettel szemben a környező zöld tájra néző kilátást részesítik elonyben, el lesznek ragadtatva ettől az otthontól. Új otthonába a felső emeleten egy tágas elosztóban keresztül juthat be, amely a kandallóval ellátott, különleges hangulatot teremtő, nyitott területe nappali-étkezőbe vezet. Élvezze a fák koronáira és a környező természetvédelmi területre nyíló fenséges kilátást. Egy felújított, körülbelül 22 négyzetméteres erkély csábít pihenésre és grillezésre. A különálló konyhában beépített szekrények, hűtőszekrény és mosogatógép található. A konyha a nappaliba is nyitható. A privát rész két hálószobából és egy nagy, természetes fénnel megvilágított fürdőszobából áll. A vendég-WC a bejáratnál található. A földszinten további két kényelmesen berendezett hálószoba és egy modernizált zuhanyzó található. A tágas, fedett, mediterrán stílusú, természetes kőből készült terasz tökéletes a meleg nyári napokra. A kis kert rész lehetővé teszi a gyermekek játszótérének felállítását. Garázs tartozik hozzá. Várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Részletes felszereltség

- direkte Lage am Naturschutzgebiet
- Wanderrouen und Bikerouten direkt vom Haus abgehend
- Ausblick
- Supermärkte in 5-10 Fahrminuten entfernt
- 106 qm Wohnfläche und weitere 55 qm wohnlich ausgebaute Fläche im Erdgeschoss
- großzügige Sonnenterrasse und großer Sonnenbalkon
- Kamin
- Garage

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Minden a helyszínról

„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.

Ehlhalten ist ein Stadtteil von Eppstein.

Von Eppstein - Ehlhalten besteht eine Busverbindung mit der Linie 805, über Vockenhausen nach Eppstein direkt. Von dort aus haben Sie S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen). Darüber hinaus besteht eine direkte Busverbindung nach Glashütten, Kelkheim (Taunus) sowie Königstein im Taunus.

Den Autobahnanschluss an die A3 erreichen Sie über die L2037 und L3028.

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com