

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Áttekintés

VP azonosító	25082140	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 106 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1978		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	159.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.04.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	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

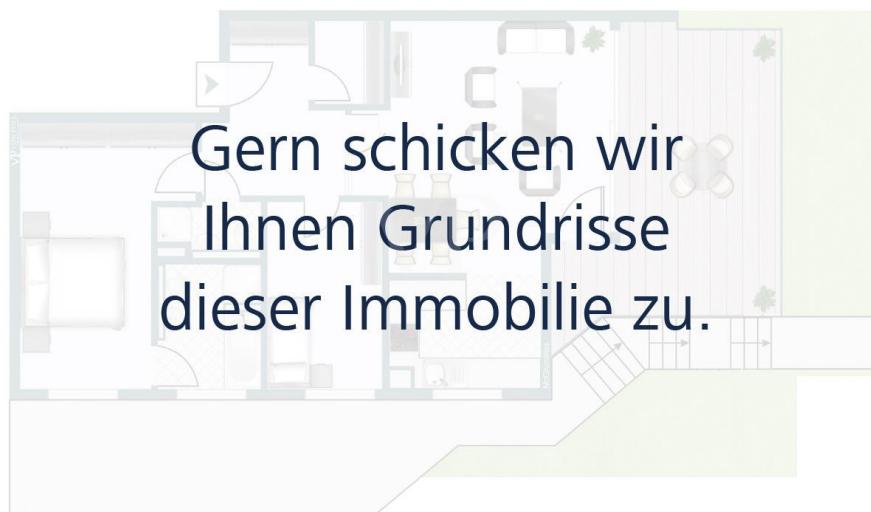


VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/eppstein

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Az elso benyomás

Közvetlenül egy természetvédelmi terület szélén található ez a bájos, különálló ház, amely igazi karaktert áraszt. Azok, akik a teljes nyugalomra vágynak, és a városi élettel szemben a környező zöld tájra néző kilátást részesítik elönnyben, el lesznek ragadtatva ezzel az otthontól. Új otthonába a felső emeleten egy tágas eloszobán keresztül juthat be, amely a kandallóval ellátott, különleges hangulatot teremtő, nyitott teru nappali-étkezobé 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, hutoszekrény és mosogatógép található. A konyha a nappaliba is nyitható. A privát rész két hálószobából és egy nagy, természetes fényvel megvilágított fürdoszobából 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 kobol készült terasz tökéletes a meleg nyári napokra. A kis kertrész lehetővé teszi a gyerekek játszóterének felállítását. Garázs tartozik hozzá. Várjuk érdekłodését.

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25082140 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Minden a helyszínről

„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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com