

Eppstein - Bremthal

# Einzigartig und Außergewöhnlich. Wohnen wie man es nur selten findet.

VP azonosító: 26082084



VÉTELÁR: 1.160.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 244,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 560 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

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

VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Áttekintés

VP azonosító	26082084
Hasznos lakótér	ca. 244,54 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	1.160.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	270.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan

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

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: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal

## Az ingatlan



HIER FOLGEN!

### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

@vonpoll\_maintaunuskreis

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

## **Az also benyomás**

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Lage mit unverbaubarem Blick in den Taunus. Mit rund 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem liebevoll gestalteten Garten und umfangreichen Nutzflächen (Hobby- und Lageräume - ca. 60 m<sup>2</sup>) bietet sie ein Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Individualisten begeistert.

Die Immobilie selbst wird nach Wohneigentumsgesetz als WEG Eigentumswohnung geführt. Hierbei handelt es sich um das Hauptgebäude sowie eine Einliegerwohnung (nur 2 Eigentümer). Die Verkaufs Immobilie deckt somit eigentlich beides ab, zum einen ein vollwertiges Haus oder eine hochwertige Eigentumswohnung.

Das Herzstück der Immobilie ist das beeindruckende Wohnzimmer mit hohen Decken, einem Kamin und großflächigen Panoramafenstern, die den Blick auf die umliegende Natur freigeben und den Raum mit Licht durchfluten. Insgesamt stehen 6 großzügige Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein exklusives Design-Bad sowie ein separates Gäste-Bad.

Zusätzlich bietet die Immobilie mehr als 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein großer Mehrzweckraum (inkl. Saunabereich) eignet sich ideal als Hobby-, Fitness- oder einem großem Lagerraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen weiteren Kellerraum sowie eine separate Waschküche.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das ca. 560 m<sup>2</sup> große Grundstück (Sondernutzungsrecht) wurde im Jahr 2014 umfassend neu gestaltet. Verschiedene Terrassen- und Sitzbereiche, eine hochwertige Gartenbeleuchtung sowie die direkte Lage an einer Parkgrünfläche schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. Der freie Blick in den Taunus verleiht dem Anwesen einen besonderen Charakter und sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die im Jahr 2013 umfassend modernisierte Immobilie überzeugt zudem durch sämtlich erneuerte Elektro- und Wasserleitungen, eine installierte Alarmanlage, zentrale Rollladensteuerung sowie eine energetische Dachsanierung nach KfW-55-Standard.

Eine großzügige Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein zusätzlicher Carport-Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die außergewöhnliches Wohnen mit Großzügigkeit, Stil und einer einzigartigen Lage verbinden möchten.

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

## **Részletes felszereltség**

- **Ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 6 großzügigen Zimmer**
- **über 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Exklusives Design-Bad + Gäste-Bad**
- **Wohnzimmer mit hohen Decken, Kamin und Panoramafenstern**
- **Saunabereich**
- **Garage mit 2 Stellplätzen + Carport**
- **Ca. 560 m<sup>2</sup> liebevoll gestaltetes Grundstück 2014**
- **Direkte Lage an einer Parkgrünfläche**
- **Unverbaubarer Taunusblick**
- **Umfangreiche Sanierung 2013**
- **Dachsanierung nach KfW-55-Standard 2013**
- **Alarmanlage und zentrale Rollladensteuerung 2013**

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

## **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.**

**Eppstein-Bremthal 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).**

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26082084 - 65817 Eppstein - Bremthal**

## **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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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