

Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

# VON POLL IMMOBILIEN: Top Blicklage: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten

*Número de propiedad: 23082093*



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

PRECIO DE COMPRA: 665.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	23082093	Precio de compra	665.000 EUR
Superficie habitable	ca. 159,98 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1976		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	144.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.11.2031	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## La propiedad

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

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Una primera impresión

Dieses Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Es befindet sich in sehr guter Lage von Eppstein - Vockenhausen. Im Laufe der Jahre wurden viele Modernisierungen vorgenommen: 2020: neue Klimaanlage mit Heizfunktion im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro 2019: neue Gas-Brennwert Heizung 2016: neuer Carport und teilweise neue Pflasterung 2004/2005: neue Bäder 2004: Parkett in den Schlafzimmern 2003: Fliesen im Wohn- und Essbereich und im Eingangsbereich 2003: Dachisolierung 1995: neue Fenster und neue Haustür Das Erdgeschoss beinhaltet neben der modernen Küche einen offen und großzügig gehaltenen Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Helligkeit, ein Kachelofen mit Kamin für entsprechende Behaglichkeit an kalten Tagen. Die Highlights sind der weite Blick über Eppstein bis in den Taunus, sowie der herrliche Garten. Ein geräumiger Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge (auch Wohnmobile) rundet dieses besondere Angebot ab. Die Nachbarschaft ist hier hauptsächlich geprägt durch Einfamilienhäuser mit großen Gärten und exklusiven Wohnhäusern.



Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Detalles de los servicios

- 2 Tageslicht-Bäder
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Elektrische Rollläden teilweise programierbar
- Klimaanlage von Panasonic Nanoe TM X Luftreinigungssystem und Heizfunktion im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büro
- Neuwertige Heizungsanlage von Viessmann mit Apps ViCare-Heizungssteuerung
- Glasfaseranschluss
- Kachelofen
- Hobbyraum/Werkstatt
- Gartenhaus
- 1000l Regentonne
- Großer Carport auch für Wohnmobile geeignet
- Überdachter Fahrrad-Abstellplatz

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Todo sobre la ubicación

„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).

Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 144.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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.



Número de propiedad: 23082093 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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