

Eppstein – Ehlhalten

# Geräumiges Familienhaus in idyllischer Lage

**CODICE OGGETTO: 24082082**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,51 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082082
Superficie netta	ca. 209,51 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 26 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	141.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.04.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## La proprietà

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)

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

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Una prima impressione

Dieses Haus wurde 1980 als Fertighaus der Fa. Zenker mit massiv gemauerten Keller errichtet. Es befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage von Eppstein - Ehlhalten. Im Laufe der Jahre wurden viele Modernisierungen vorgenommen: Dachausbau mit Sichtgebälk, Isolierung und neuem Badezimmer sowie umfangreiche Renovierung mit neuer Küche in 2014, neue Velux Dachflächenfenster aus 2005. Das Erdgeschoss beinhaltet neben der modernen Küche einen offen und großzügig gehaltenen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf einen Balkon. 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. Eine Garage mit davorliegendem Stellplatz rundet dieses besondere Angebot ab. Die Nachbarschaft ist hier hauptsächlich geprägt durch Einfamilienhäuser mit großen Gärten und exklusiven Wohnhäusern.

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Dettagli dei servizi

- 1 offener Kamin im EG-Wohnzimmer
- 1 Kaminofen Untergeschosse
- Wintergarten
- Garage, Stellplatz
- Dachausbau mit schönem großen Bad
- Großer breiter Balkon

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Tutto sulla posizione

„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.

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 141.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

**CODICE OGGETTO: 24082082 - 65817 Eppstein – Ehlhalten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)