

Eppstein – Ehlhalten

# Energieeffizienzklasse A - zukunftsgerichtetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen

Property ID: 25082063



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

**PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 361,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 621 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## At a glance

Property ID	25082063	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 361,11 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	37.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.03.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property





Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



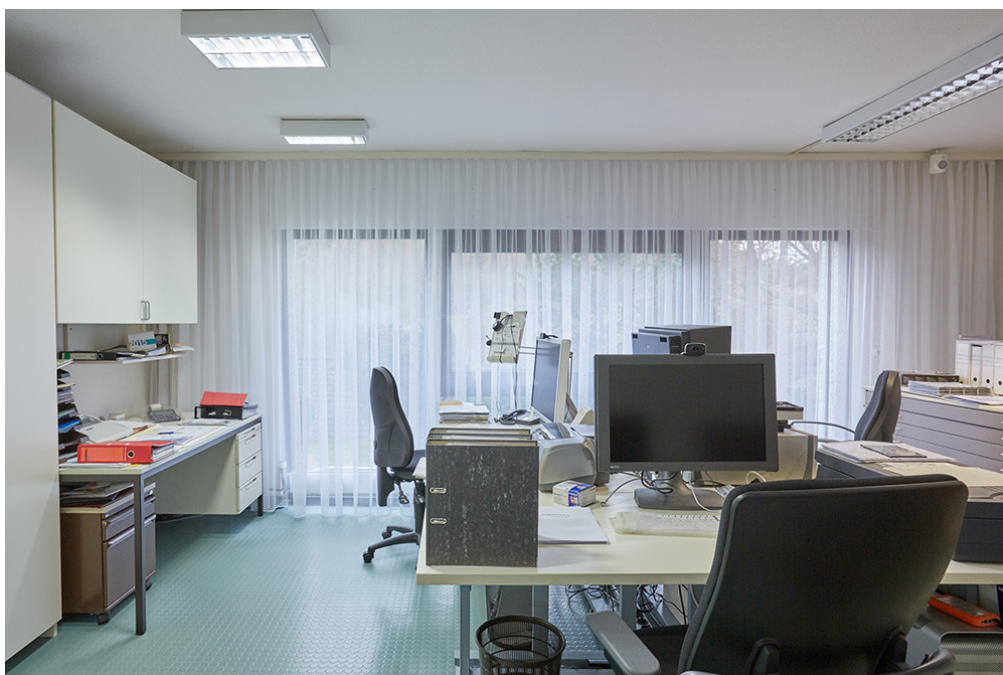
Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## The property

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

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## A first impression

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das auf einem ca. 621 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurde und eine Wohnfläche von etwa 344 m<sup>2</sup> bietet. Dieses äußerst gepflegte Haus aus dem Baujahr 1980 wurde kontinuierlich modernisiert und besticht durch eine gehobene Ausstattung sowie eine besondere, offene Architektur, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das großzügige Wohngebäude verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Eine Einliegerwohnung bietet zusätzliche Flexibilität und könnte zum Beispiel als Büro oder für Gäste genutzt werden.

Zuletzt im Jahr 2023 wurde eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt, die das Haus noch weiter energetisch ertüchtigt hat. So wurden eine Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe installiert, was die energetische Effizienz der Immobilie noch weiter nach vorne gebracht hat. Bereits 2019 wurde das Dach teilweise mit Schiefer eingedeckt, was zum Erhalt und zur Pflege des Hauses beiträgt. Die weitgehend im Jahr 2013 eingebaute 3-fach Verglasung der Fenster unterstützt ebenfalls die Energieeffizienz und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Warmdach, das sowohl schützend als auch isolierend wirkt, und die Isolierung.

Die große Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Der bezaubernd angelegte Garten mit zwei Terrassen lädt zum Verweilen ein - Ihre Gäste und Sie selbst werden sich hier wohlfühlen!

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Komfort, moderne Technik und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der gepflegte Zustand und die kontinuierlichen Modernisierungen tragen dazu bei, dass sich diese Immobilie für verschiedenste Lebensphasen eignet, sei es für Familien, Paare oder Personen, die einen repräsentativen Wohnsitz suchen. Hier kommen sowohl Naturliebhaber als auch Individualisten auf ihre Kosten, denn das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Natur und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Details of amenities

- ruhige, naturnahe Lage
- dennoch gute infrastrukturelle Anbindung, z. B. an die A3 in wenigen Minuten
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- offenes Wohn- und Esskonzept
- offene hochwertige Einbauküche
- 2 Bäder im Dachgeschoss (davon eines en suite zum Schlafzimmer); weiteres Bad in der Einliegerwohnung; großes Gäste-WC im Erdgeschoss
- großes Atelier im Dachgeschoss
- riesiger, heller Wintergarten
- geschmackvoll angelegter Garten mit zwei großen Terrassen
- 1 Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- Photovoltaik und Wärmepumpe

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## All about the location

„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.

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 37.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Property ID: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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