

Eppstein – Bremthal

Neuwertiges freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

????????? ??????????: 25082092



www.von-poll.com

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 135,94 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 906 m²

??????? ?????????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ??? ??????

??????? ????????	25082092
??????????	ca. 135,94 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
????????	1
???? ???????????	2011
????? ???????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	690.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 24 m ²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????

??????? ?????????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	51.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

??????? ???????? : 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????



??????? ???????? : 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????



??????? ???????? : 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????



??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????



??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ?????????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?? ????????

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

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

??????? ?????????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

??? ?????? ??????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2011, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität sowie eine besonders schöne Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135,94 m² auf einem herrlichen Grundstück von ca. 906 m² bietet die Immobilie ein komfortables Wohnumfeld für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf modernes Wohnen mit hochwertigen Details legen.

Das Raumangebot verteilt sich auf insgesamt vier gut geschnittene Zimmer. Der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und schafft, unterstützt durch den hochwertigen Echtholz-Eicheboden, eine angenehme, einladende Atmosphäre. Besonders stimmungsvoll ist der moderne Kamin, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt und dem Haus ein zusätzliches Wohngefühl verleiht.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und bei jeder Wetterlage optimal genutzt werden kann. Der großzügige, gepflegte Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenliebhaber sowie erholsame Momente im Grünen. Das Grundstück selbst präsentiert sich mit seiner durchdachten Gestaltung als echte Besonderheit.

Ein weiteres Highlight ist die große Garage direkt am Haus die einen praktischen Durchgang ins Haus ermöglicht. So erreichen Sie Ihr Zuhause stets trockenen Fußes – gerade an Regentagen ein spürbarer Mehrwert. Zusätzliche Abstellflächen sind sowohl im Haus wie auch im Außenbereich vorhanden.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt hohe Ansprüche: Neben dem wertigen Eicheboden finden sich moderne Sanitärausstattungen, eine effiziente Heiztechnik und sehr gute Energiewerte, wodurch die Betriebskosten niedrig gehalten werden können. Die Immobilie besticht durch ihre gepflegte Erscheinung und den geringen Modernisierungsbedarf – einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto.

Die schöne Lage zeichnet sich sowohl durch ihre angenehme Nachbarschaft als auch durch die Nähe zu allen Dingen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet das herrliche Grundstück Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Freiraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, eine hochwertige Bauausführung sowie das zusammenhängende große Grundstück. Die große Garage direkt am Haus rundet das Angebot ab. Die Kombination aus moderner Architektur, guter Energiebilanz und gehobener Ausstattung spricht für sich.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen das Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

???????????????? ???? ?????????

- Kamin
- große überdachte Terrasse
- Eichendielen
- große Garage mit Durchgang zum Haus
- großes Grundstück
- guter Zustand
- guter Energiewert
- hochwertige Fenster 3-fach verglast
- großer Vorgarten und Hauseingangsbereich
- Außenbeleuchtung (Flutlichtstrahler mit vier Bewegungsmeldern)
- teilweise elektrische Rolläden
- großes Gartenhaus mit abgetrenntem zweiten Raum
- Außenmauerwerk aus hochwertigen 36,5 cm YTONG Steinen
- Gasbrennwertheizung mit Solarthermie
- Fliegengitter
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- vier Regentonnen (1.400 L)
- Bad mit Doppelwaschtisch
- Einbauküche mit Elektrogeräten

??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

??? ??? ??? ??????????

„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).

??????? ?????????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 51.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25082092 - 65817 Eppstein – Bremthal

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com