Eppstein

Das Wahrzeichen Eppsteins mit vielfältigem Potential in absoluter Natur- und Blicklage

Objektnummer: 26082150



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 769.79 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 14972 m²

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26082150
Wohnfläche	ca. 769.79 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Baujahr	1896
Stellplatz	36 x Freiplatz

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	239.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1896

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Ein erster Eindruck

Ein Unikat auf dem Immobilienmarkt!

Wir freuen uns, dass wir Ihnen ein Wohndomizil der ganz besonderen Art anbieten dürfen.

Das Wohn- und Geschäftshaus direkt neben dem Eppsteiner Kaisertempel.

Nicht nur historisch bedeutungsvoll, sondern auch für Kunden, die eine ebenso ruhige, wie zentrale Alleinlage im Taunus mit der direkten Anbindung an die Ballungszentren suchen.
Der Blick über Eppstein und die Eppsteiner Burg wird Ihnen den Atem rauben.
Keine Nachbarn, die die Privatsphäre zu stören vermögen.
Nur Sie, der Taunus, die Tiere und ein unvergleichlicher Ausblick...

Diese Immobilie begeistert und ist mit keiner anderen auf dem Markt vergleichbar, individuell und einzigartig in Lage, Größe und Potential.
Nichts für klassische Investoren, sondern für Immobiliensuchende, die genau diese Immobilie zu schätzen und zu entwickeln wissen.
Ob als Wohnhaus oder als Wohn- oder Geschäftshaus.

Auf ca. 770 qm Fläche stehen Ihnen derzeit 3 Einheiten zur Verfügung:

- Gartengeschoss: Wohnung ca. 98,44 qm
- Erdgeschoss: Wirtschaft ca. 331,45 qm
- Dachgeschoss und Spitzboden: Büroetage ca. 192,04 qm

Alle drei Wohneinheiten sind in sich abgeschlossen, können weiter entwickelt werden und bilden 77 Prozent der Gesamtliegenschaft ab.

Treten Sie ein und entwickeln Ihr eigenes Konzept in einer einmaligen Umgebung.

Der Außenbereich erzählt seine eigene Geschichte: Weitläufige Terrassen und Mauern aus Naturstein führen vorbei an einer ehemaligen Teichanlage, die darauf wartet, neu belebt zu werden. Die Gartenflächen staffeln sich in verschiedenen Ebenen, jede für sich ein Platz zum Auftanken, Beobachten, Durchatmen. Im Wechsel der Jahreszeiten entfaltet das Grundstück eine ungeahnte Vielfalt, wunderbar für Ruhesuchende.

Wer hier verweilt, spürt die besondere Qualität dieses Ortes. Die Verbindung aus Rückzug und Weite, aus architektonischer Substanz und landschaftlicher Schönheit, macht das Anwesen zu etwas Einzigartigem im Taunus. Ein Platz, der dazu einlädt, das

Leben in vollen Zügen auf sich wirken zu lassen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer einmaligen Immobilie sind, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Ausstattung und Details

- Ruhige sowie zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegene Alleinlage
- Immobilie mit Seltenheitswert und einem absoluten Traumblick
- Derzeit 3 Einheiten mit dem Potential diese weiter als Wohn- und Geschäftshaus oder als reines Wohnhaus zu entwickeln
- Großes Grundstück mit ehemaliger Teichanlage, die reaktiviert werden kann
- Abwasser und Strom liegen an
- Frischwasser bezieht die Liegenschaft über einen auf dem Grundstück befindlichen Brunnen mit ausgezeichneter und jährlich überprüfter Trinkwasserqualität

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Alles zum Standort

„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).

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26082150 - 65817 Eppstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com