Eppstein – Bremthal

Großzügiges Reihenendhaus mit 159 m² Wohnfläche, ca. 425 m² Grundstück und Südwestgarten

Objektnummer: 26082165



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159.46 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 424 m²

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

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

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26082165
Wohnfläche	ca. 159.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie

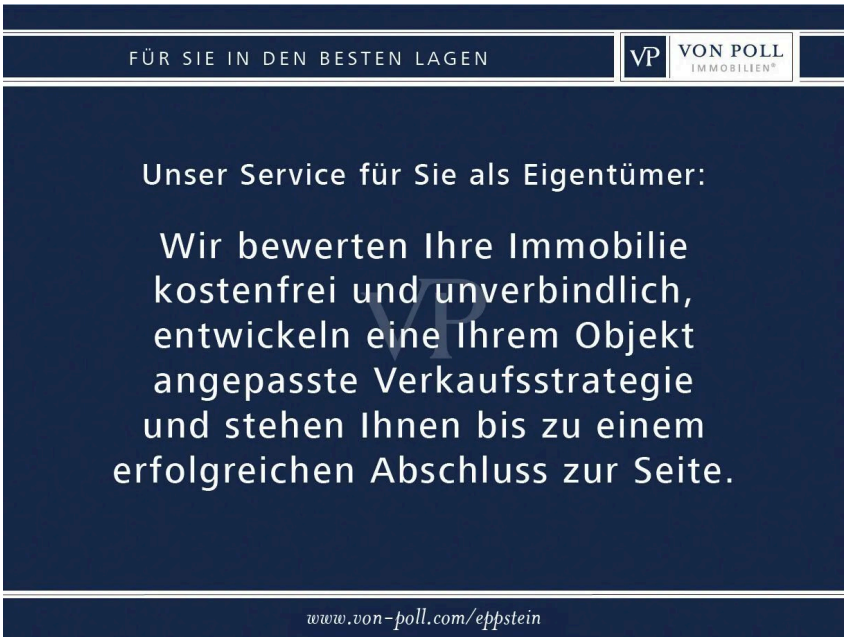




Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Ein erster Eindruck

Gepflegt und modernisiert · Heizung 2021 erneuert· Wintergarten · 4 Schlafzimmer · 3 Bäder · Dachstudio · Tiefgaragenstellplatz -

Zusammengefasst ein wunderschönes Reihenendhaus mit Platz für die ganze Familie - in begehrter, ruhiger Wohnlage von Eppstein-Bremthal.

Über den idyllisch angelegten Vorgarten mit kleinem Teich und Brücke darüber betreten Sie das Haus und gelangen direkt in den geräumigen Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem in südwestliche Richtung ausgerichteten, sonnenhellen Wohnzimmer inklusive Essbereich und zur gemütlichen Küche.

Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern genügend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie bietet. Ergänzt wird hier das Angebot durch ein Bad und ein separates Duschbad mit WC. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das voll ausgebaute Dachstudio inklusive Duschbad, Wannenbad und WC.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet so jede Menge Nutzfläche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Zugänglich wäre der Keller auch über einen separaten Eingang vom Garten, welcher aber aktuell mit der Terrasse überbaut ist, sodass diese mehr Freifläche bietet.

Abgerundet wird das Haus durch einen wunderschön terrassiert angelegten Garten inklusive in südwestlicher Richtung ausgerichtetem Wintergarten. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen.

In der nahe gelegenen Tiefgarage befindet sich der Stellplatz mit Stromanschluss. Zwei weitere Parkplätze könnten nach Absprache ebenfalls angemietet werden.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, modernisierten Zustand - vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Aufwertung sind denkbar, und da die Heizung in 2021 erneuert wurde, ist ein wichtiger Investitionspunkt bereits erledigt!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

Ausstattung und Details

•ruhige Lage von Bremthal mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
•Ca.159,46 m² Wohnfläche
•Ca. 424,80 m² Grundstück
•im Erdgeschoss südwestlich ausgerichtetes Wohnzimmer und Küche mit Einbauküche
•drei Schlafzimmer mit Badezimmer im ersten Obergeschoß
•großes Studio und ein zusätzliches Duschbad mit WC im Dachgeschoß
•Gäste-WC im Erdgeschoss
•voll unterkellert mit weiterem, großen Hobbyraum
•geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
•Garagenplatz in großer Tiefgarage in kurzer Lauf-Distanz
•Glasfaseranschluss für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie
•Heizung 2021 – wichtiger Investitionspunkt bereits erledigt
•ÖPNV, Kindergarten, Spielplatz und Grundschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt – kurze Wege, die den Familienalltag spürbar erleichtern

- Kindergarten ca. 2 Minuten
- Spielplatz ca. 2 Minuten
- Grundschule ca. 2 Minuten
- S-Bahn ca. 8 Minuten
- A3 schnell erreichbar
- Umland Frankfurt/Wiesbaden

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

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-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).

Objektnummer: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

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: 26082165 - 65817 Eppstein – Bremthal

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