Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Wohn- und Geschäftshaus mit Burgblick auf 240 qm

Objektnummer: 26082199



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243.45 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 545 m^2

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

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

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26082199
Wohnfläche	ca. 243.45 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	223.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

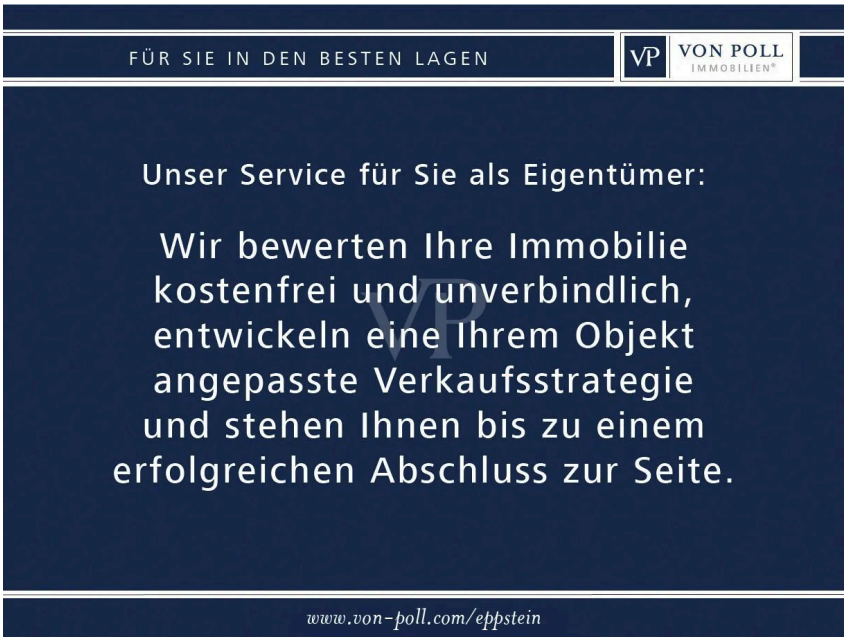
Die Immobilie





Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Ein erster Eindruck

Mitten im Herzen der Stadt gelegen!
Entfaltet das Gebäude seinen eigenen Charakter: Unten die solide Präsenz einer lang etablierten Gewerbeeinheit, darüber ein privater Rückzugsort mit dem direkten Blick auf die Eppsteiner Burg.

Das Obergeschoss empfängt mit einem durchdachten Grundriss. Drei Schlafzimmer bieten Platz für individuelle Entfaltung, während das großzügige Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohneinheit abbildet.
Der Balkon lädt dazu ein den Blick auf die historische, direkt hinter dem Haus liegende Burg schweifen zu lassen, ein Ort für kleine Auszeiten inmitten des historischen Ambientes.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit klaren Linien und hochwertigen Materialien, die Kochen zum Erlebnis machen.

Ein besonderes Plus: Der Garten hinter dem Haus, der zur persönlichen Gestaltung einlädt, während die Burg am Horizont die Kulisse bildet.

Im Erdgeschoss bringt die Gewerbeeinheit mit der Sparkasse eine bodenständige Beständigkeit ins Haus.
Mit der Miete von 1.766 € lässt sich ein Großteil der Immobilie finanzieren und schafft zusätzliche Liquidität.

Die grundlegenden Dinge, wie die Fassade, Heizung und Einbauküche wurden bereits modernisiert.
Eine Garage und zwei Stellplätze lösen das Parkplatzthema elegant und unkompliziert.

Wir freuen uns Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

Ausstattung und Details

- direkte Innenstadtlage
- ruhige Blicklage auf die Eppsteiner Burg
- Wohn- und Geschäftshaus
- ansprechender Grundriss im Obergeschoss ca. 120 qm
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Sparkasse) ca. 120 qm
- schöner Garten
- Garage und zwei Stellplätze

Objektnummer: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

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: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

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: 26082199 - 65817 Eppstein – Zentrum/Vockenhausen

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