Eppstein – Ehlhalten

Zukunftsgewandtes, besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen

CODICE OGGETTO: 25082063

PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 361,11 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 621 m^2

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25082063
Superficie netta	ca. 361,11 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.03.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	37.51 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

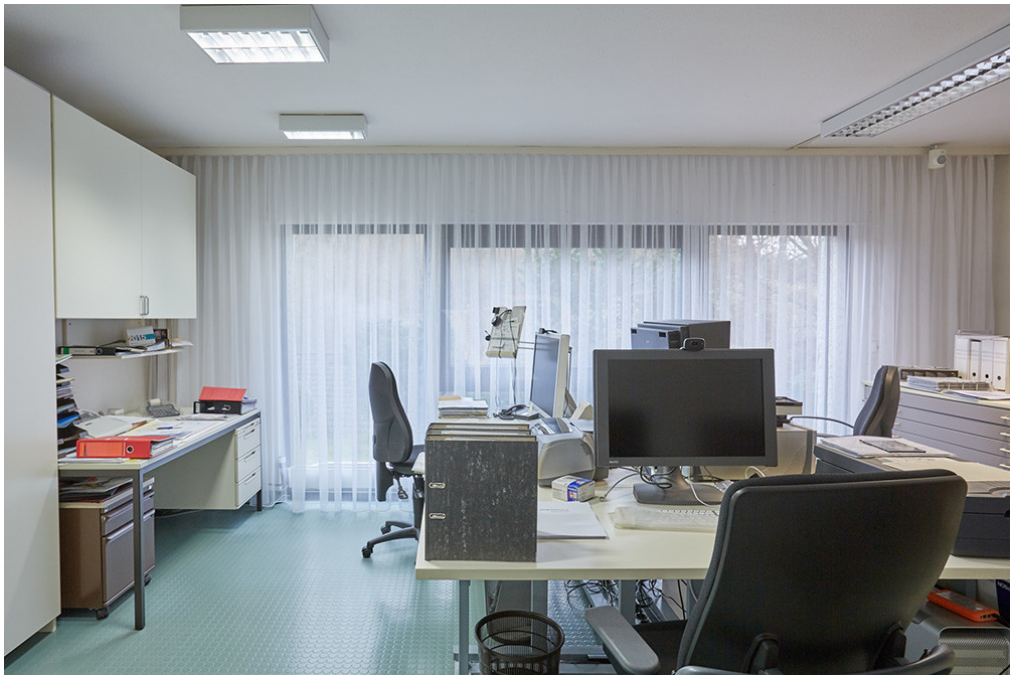
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

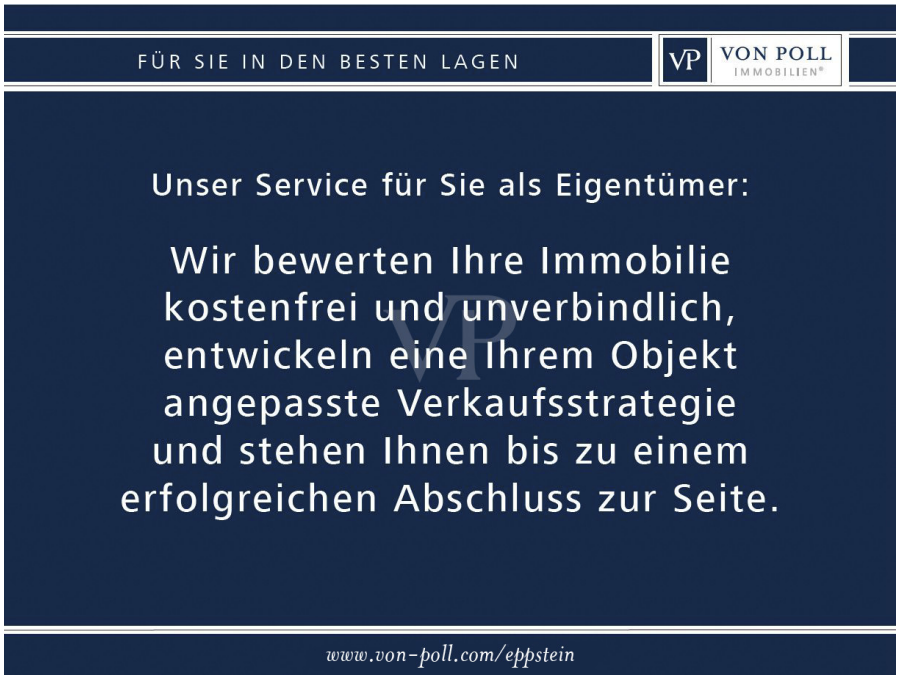
CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/eppstein

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das auf einem ca. 621 m² großen Grundstück erbaut wurde und eine Wohnfläche von etwa 344 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Tutto sulla posizione

„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.

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 37.51 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com