Eppstein – Ehlhalten

Energieeffizienzklasse A - zukunftsgewandtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Grünen

Objektnummer: 25082063

KAUFPREIS: 990.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 361,11 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 621 m²

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

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

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Auf einen Blick

Objektnummer	25082063
Wohnfläche	ca. 361,11 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	01.03.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.51 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

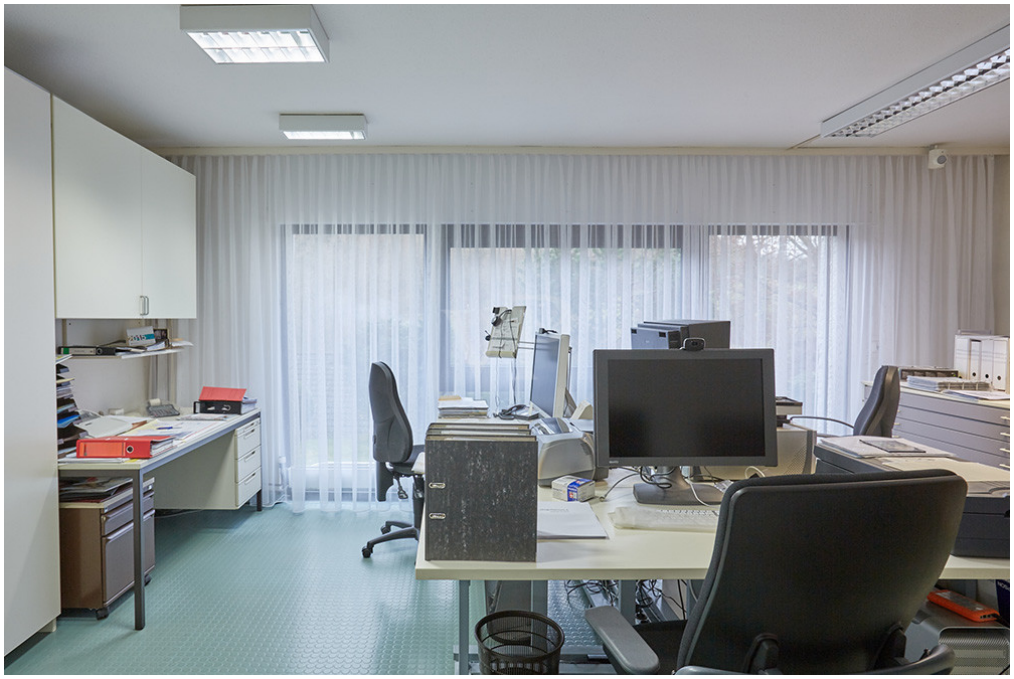
Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie



Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

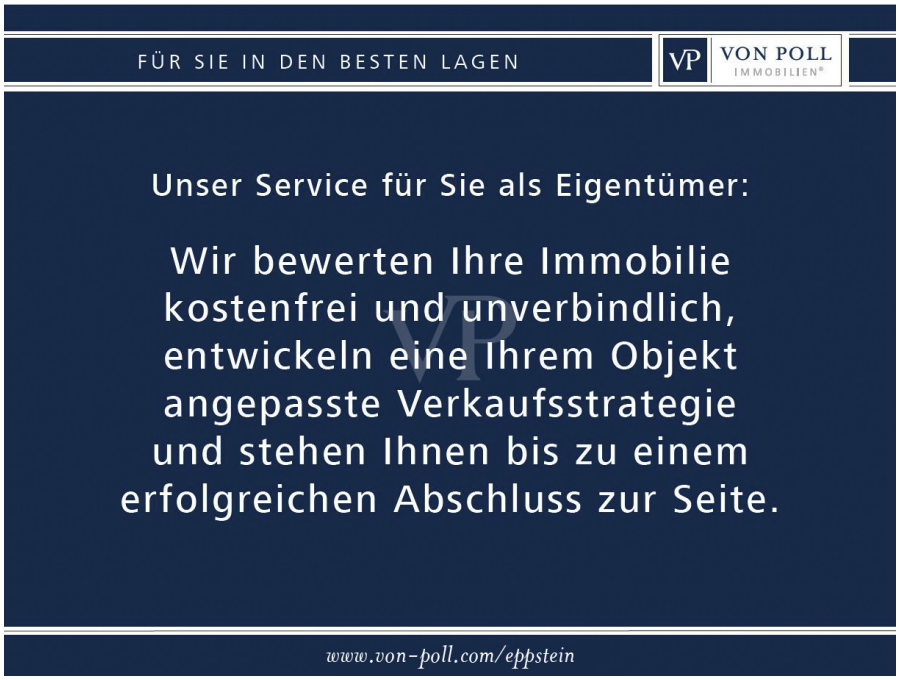
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Die Immobilie



Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

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.
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.

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25082063 - 65817 Eppstein – Ehlhalten

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