



VON POLL
IMMOBILIEN®

Eppstein – Eppstein

VON POLL IMMOBILIEN: Freistehendes Einfamilienhaus mit Panoramablick

CODE DU BIEN: 23082089



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,79 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m²

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23082089
Surface habitable	ca. 175,79 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	182.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété



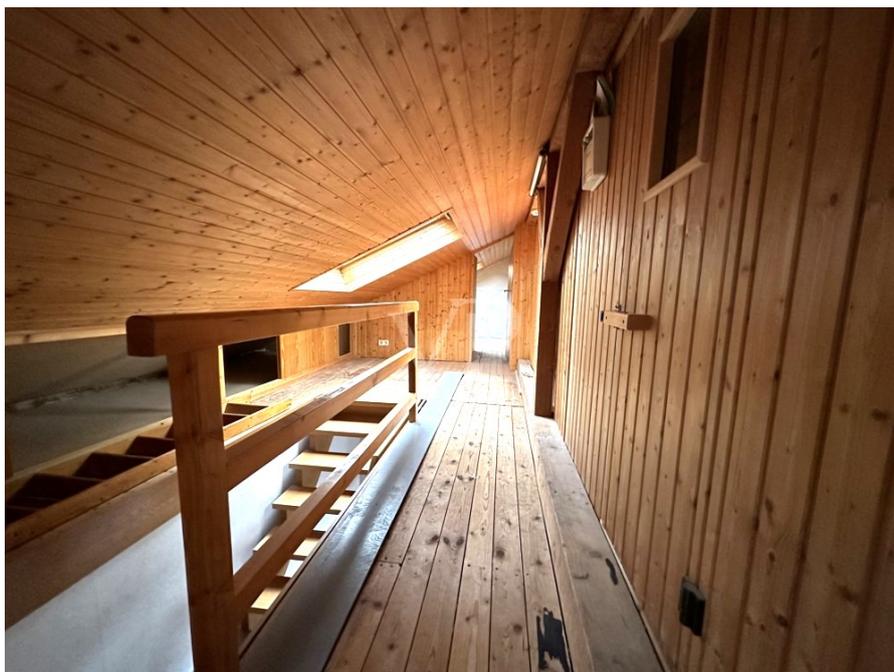
CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété



CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété

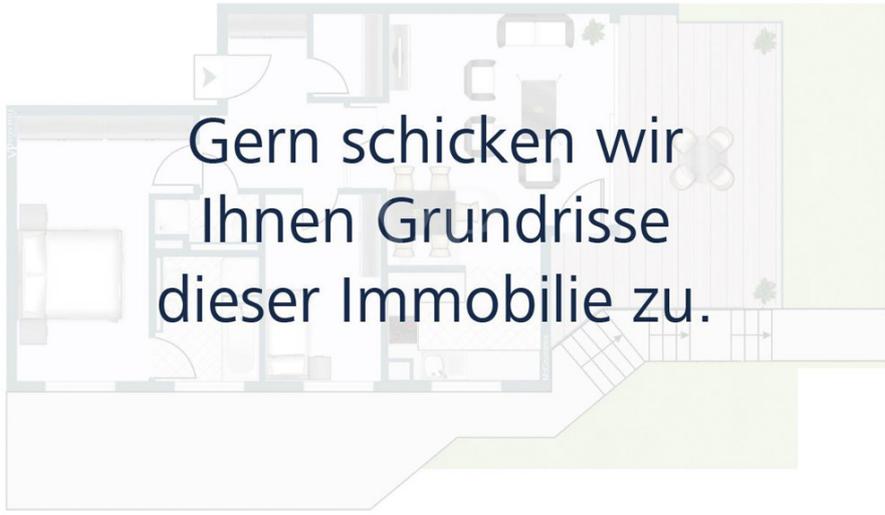


CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/eppstein

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP 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

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit seinem atemberaubenden Panoramablick über Eppstein. Mit einer Wohnfläche von 175,79 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie einen schönen Blick genießen können. Große Fenster sorgen zusätzlich für Helligkeit und verleihen dem Zimmer eine angenehme Atmosphäre. Ebenso verfügt das Erdgeschoss über eine Küche, ein WC sowie mehrere Abstell- und Technikräume. Das Highlight des Hauses ist die nach Süden ausgerichtete, großflächige Terrasse, die perfekt zum Verweilen und Genießen in der Sonne einlädt. Das Obergeschoss präsentiert sich mit 4 Zimmern, einem Bad und einem weiteren WC. Von dieser Etage ist der Blick noch besser. Ein Balkon ist von zwei Zimmern aus erreichbar und lädt zum entspannen ein. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird dieses seltene Angebot von einer Einzelgarage mit neuem elektrischen Tor. Wenn Sie auf der Suche nach einem Objekt zur individuellen Gestaltung sind, dann bietet das Haus viel Potenzial.

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Détails des commodités

- Kamin
- Panoramaterrasse
- Garage mit elektrischem Tor
- neue Heizung 2006
- neue Haustüren
- sanierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Tout sur l'emplacement

„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).

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 182.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

CODE DU BIEN: 23082089 - 65817 Eppstein – Eppstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com