

Eppstein – Niederjosbach

# Kleine modernisierte Doppelhaushälfte in Eppstein

*CODICE OGGETTO: 24082006*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73,32 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 183 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

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

CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082006
Superficie netta	ca. 73,32 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1924

Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## Dati energetici

Riscaldamento	ELEKTRO	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.10.2032	Consumo energetico	218.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



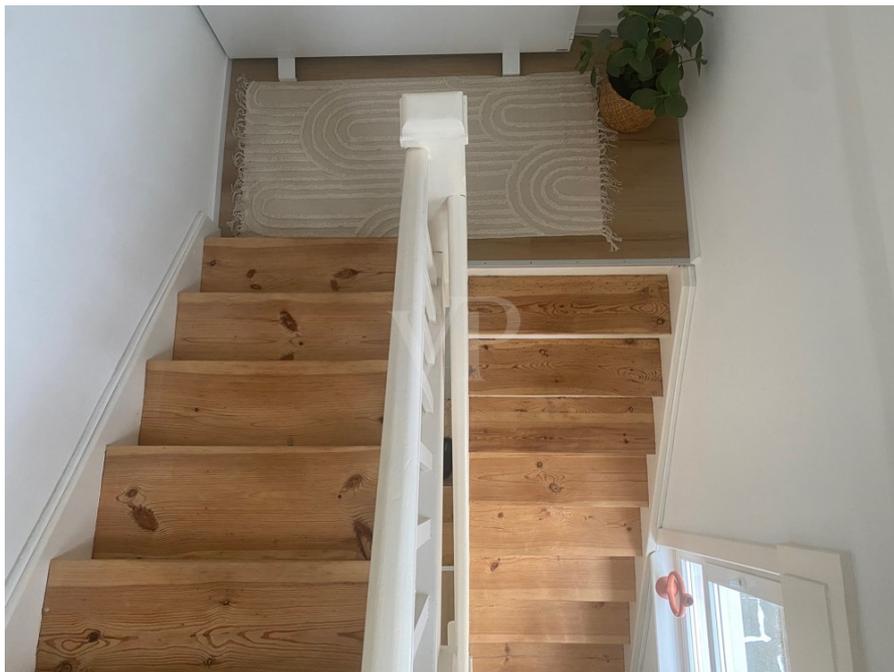
CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com/eppstein)

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

**CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach**

## Una prima impressione

In der Ortsmitte von Eppstein-Niederjosbach liegt diese überaus charmante Doppelhaushälfte. Es eignet sich hervorragend für Singles oder Paare. Das Haus wurde in den letzten zwei Jahren mit sehr viel Detailliebe kernsaniert. Hervorzuheben sind unter anderem die wohnlichen Bodenbeläge aus Vinylparkett und Fliesen, die hochwertige Bäderausstattung, der restaurierte Treppenaufgang mit Originalgeländer sowie die gesäumte Fassade. Im Zuge der Sanierung erfolgte der Dachausbau mit Innendämmung und die Erneuerung der Elektroinstallation bis hin zur frisch installierten Infrarot-Hybrid-Heizung. Ein Kaminofen sorgt außerdem für behagliche Wärme und ein angenehmes Ambiente an kühlen Tagen. Ein eingewachsener kleiner Hof-Garten, mit Schuppen umgibt das Wohngebäude mit neu angelegtem Eingangsbereich. Der untere Teil des Hauses ist mittels eigenem Zugang voll unterkellert. Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus vorhanden - den S-Bahnhof erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

**CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach**

## Dettagli dei servizi

- Sanierung mit:
- Bodenbelägen aus Vinylparkett und Fliesen
- Hochwertigem, modernen Bad mit Wanne und Dusche
- Infrarot-Hybrid-Heizung und Kaminofen
- Schönem Innenhof mit kleinem Garten und authentischem Schuppen
- Dachausbau mit Innendämmung
- S-Bahnhof wenige Gehminuten entfernt
- High Speed Internet durch Glasfaseranschluss

**CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach**

## 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. 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).

**CODICE OGGETTO: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 218.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24082006 - 65817 Eppstein – Niederjosbach**

## Partner di contatto

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)