

Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

# VON POLL IMMOBILIEN: 3-Zimmer-Wohnung in Eppstein

Objektnummer: 22082083



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

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

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22082083
Wohnfläche	ca. 76,7 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und gefragter Lage von Eppstein-Vockenhausen dürfen wir Ihnen diese vermietete und modernisierte Etagenwohnung vorstellen. Über den praktischen Dielenbereich haben Sie Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Über den Wohnbereich gelangen Sie zum Balkon der Wohnung. Ferner verfügt diese Wohnung über zwei Schlafzimmer. Hinzu kommt ein modernisiertes Bad. Im Kellergeschoss stehen ein Kellerabteil, ein Fahrradraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Komplettiert wird dieses Angebot durch eine Garage. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Ausstattung und Details

- Modernisierter Zustand
- Laminatboden
- Warmwasserversorgung elektrisch
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Balkon
- Kellerraum (Nr. 24)
- 1 Garage (Nr. 40)

Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – 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 S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen, Main-Lahn-Bahn) und liegt ca. 3 km von der A3 entfernt. Den Autobahnanschluss erreicht man über die, durch Eppstein führende, Bundesstraße 455. Der Weg durch das Lorsbachtal führt nach Hofheim und dort auf die A66 Frankfurt-Wiesbaden.



Objektnummer: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 22082083 - 65817 Eppstein / Vockenhausen – Zentrum/Vockenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)