



# EXPOSÉ

## Modernisiertes Einfamilienhaus mit Option Einliegerwohnung in guter Wohnlage von Eppstein Bremthal



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 65817 Eppstein  
Baujahr: 1976  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 250 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 556 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 655.000,-**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



## Objekteckdaten:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                    | Einfamilienhaus                  |
| Adresse                      | 65817 Eppstein                   |
| Baujahr                      | 1976                             |
| Letzte Modernisierung        | 2025                             |
| Zimmerzahl                   | 8                                |
| Wohnfläche (ca.)             | 250 m <sup>2</sup>               |
| Grundstücksfläche (ca.)      | 556 m <sup>2</sup>               |
| Kaufpreis                    | 655.000,- €                      |
| Anzahl Etagen                | 1                                |
| Balkon                       | ja                               |
| Garage                       | ja                               |
| Anzahl Stellplätze           | 3                                |
| Stellplatzarten              | Garage, Freiplatz                |
| Garage                       | Anzahl 3                         |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger   | Öl                               |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2026-03-16                       |
| Energieausweis gültig bis    | 15.03.2036                       |
| Energieausweis Jahrgang      | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Wärmewert     | 151.24 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis Werteklasse   | E                                |
| Energieausweis Baujahr       | 1976                             |
| Energieausweis Gebäudeart    | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                 | ja                               |
| Gartennutzung                | ja                               |
| Badezimmer                   | 1                                |
| Küche                        | Einbauküche                      |
| Bodenbelag                   | Fliesen, Laminat                 |
| Befuerung                    | Öl                               |
| Ausstattung                  | GEHOBEN                          |
| Gäste-WC                     | ja                               |
| Zustand                      | modernisiert                     |
| Provision für Käufer         | 2,975                            |
| Provisionshinweis            | Provision inkl. Mwst             |

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Eppstein überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf 8 Zimmer, und bietet damit idealen Raum für Familien, die Platz, Komfort und eine gehobene Ausstattung zu schätzen wissen.

Das Haus wäre auch perfekt für ein Mehrgenerationenhaus durch die mögliche Einliegerwohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> im Hanggeschoß, mit eigenem Eingang.

Oder Sie vermieten die untere Wohnung zur Teilfinanzierung des Hauses.

Das Kellergeschoss wurde in Massivbauweise errichtet, während der obere Teil als Fertighaus in Holz - Ständer Bauweise ausgeführt ist. Im Jahr 2020 wurde das Objekt umfassend modernisiert und dabei sorgfältig auf mögliche Schadstoffe geprüft - ohne Befund. Eine vollständige Auflistung aller durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie eine aktuelle Wohnflächenberechnung und Grundrisse werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Wohnfläche :

- Erdgeschoß : ca. 128 m<sup>2</sup>
- Hanggeschoß : ca. 81 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoß : ca. 43 m<sup>2</sup>
- Gesamt : ca. 250 m<sup>2</sup>

Die hochwertige Innenausstattung umfasst unter anderem:

- Moderne Einbauküche
- Hochwertiger Bodenbelag aus Laminat und Fliesen
- Gäste-WC
- Keller für zusätzliche Stauräume

Durch die Hanglage ist das KG ebenerdig und bietet zusätzlichen Wohnraum, oder die Gestaltung als kleine Einliegerwohnung

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Der eigene Garten auf einem Grundstück von 556 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Ölheizung. Das Haus liegt in einer gut angebundenen Lage in Eppstein - der S-Bahnstation sowie mehrere Bushaltestellen sind bequem zu Fuß in wenigen hundert Metern erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Richtung Frankfurt am Main, Niedernhausen, Wiesbaden

## Ausstattung:

- Moderne Einbauküche
- Hochwertiges Badezimmer
- Option Einliegerwohnung im KG
- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

## Lagebeschreibung:

Eppstein im Taunus - Leben wo andere Urlaub machen

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Taunus bietet Eppstein eine Wohnlage, die keine Wünsche offenlässt. Die charmante Kleinstadt mit ihrer malerischen Altstadt und der imposanten Burgruine versprüht ein einzigartiges Flair, das Stadtfair und Naturidylle auf harmonische Weise vereint.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Arztpraxen und Apotheken bequem erreichbar. Das lebendige Ortszentrum lädt mit gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften zum Verweilen ein und sorgt für ein angenehmes Gemeinschaftsleben.

Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Weitläufige Wander- und Radwege führen direkt vor der Haustür in den Taunus und bieten Erholung pur - ob ein entspannter Sonntagsspaziergang oder eine sportliche Tour durch die Wälder des Naturparks.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Eppstein hervorragend an die Metropolregion Frankfurt Rhein-Main angebunden. Über die S-Bahn-Linie S2 erreichen Sie Frankfurt am Main in rund 40 Minuten. Die direkte Autoanbindung ist die A3, die Autobahn A66 ist ebenfalls in kurzer Zeit (10 km) über das Autobahnkreuz Wallau erreichbar und macht die Region ideal für Pendler ideal.

Eppstein vereint damit das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Lebensqualität des Taunus mit der Nähe zu einem der bedeutendsten Wirtschaftszentren Deutschlands.

## Sonstiges:

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Zwischenverkauf vorbehalten

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



Eppstein Einfamilienhaus (13)



Wohnzimmer Eppstein Einfamilienhaus (5)



Sonnenterrasse Eppstein Einfamilienhaus (24)



Wohnzimmer Eppstein Einfamilienhaus (21)



Wohnzimmer Eppstein Einfamilienhaus (4)



Küche Eppstein Einfamilienhaus (18)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



Küche Eppstein Einfamilienhaus (19)



Eppstein Einfamilienhaus (22)



Kinderzimmer Eppstein Einfamilienhaus (3)



Eppstein Einfamilienhaus (20)



Eppstein Einfamilienhaus (23)



Schlafzimmer Eppstein Einfamilienhaus (2)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



Badezimmer Eppstein Einfamilienhaus (25)



Dachgeschoß Eppstein Einfamilienhaus (14)



Badezimmer Eppstein Einfamilienhaus (1)



Dachgeschoß Eppstein Einfamilienhaus (16)



Dachgeschoß Eppstein Einfamilienhaus (17)



Dachgeschoß Eppstein Einfamilienhaus (15)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



Einliegerwohnung Eppstein Bremthal



Küche Einliegerwohnung Eppstein Einfamilienhaus (6)



Einliegerwohnung Eppstein



Luftbild



Einliegerwohnung



Luftbild

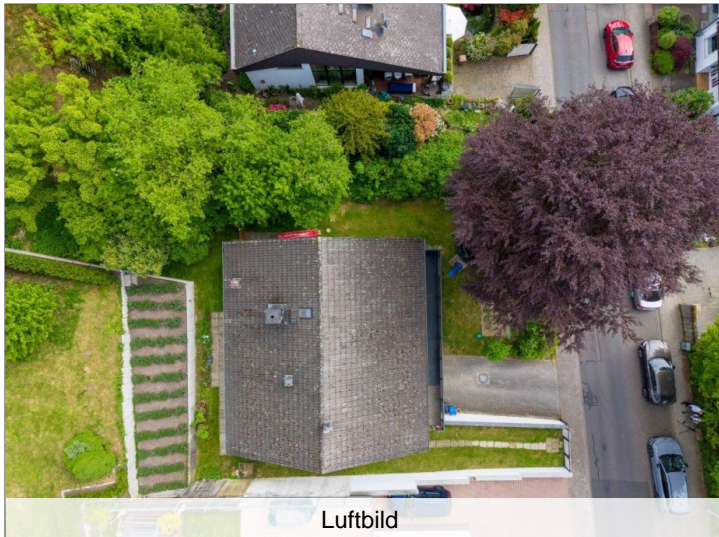
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Eppstein
- > 8 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5033773



Luftbild Fernblick



Luftbild

