

## Charmantes EFH mit großem Grundstück und Potential in ruhiger Lage von Eppstein-Vockenhausen

Objekt: 6451 • 65817 Eppstein / Vockenhausen  
679.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	6451
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65817
Ort	Eppstein / Vockenhausen
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.159 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1930
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	11.06.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1930
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	679.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 überzeugt durch seinen zeitlosen Charme, großzügige Platzverhältnisse und ein idyllisches Grundstück mit rund 1.159 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus bietet mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die sich ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter des Hauses: Hohe Räume, klassische Details und ein moderner Vinylboden verleihen dem Gebäude eine warme Atmosphäre. Im gesamten Haus befinden sich unter den aktuellen Bodenbelägen noch die alten Echtholzdielenböden, die sich mit etwas Aufarbeitung in wahre Schmuckstücke verwandeln lassen. Das Haus verfügt im EG über zwei Räume und eine separate, geräumige Küche mit Einbauküche. Zudem steht auf dieser Etage ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im 1. OG befinden sich drei weitere Räume sowie ein Bad en Suite, welches vom Schlafzimmer aus erreichbar ist und der Balkon mit tollem Blick in den eigenen Garten.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzfläche – ideal als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich der Keller mit weiteren Abstellmöglichkeiten, einer Waschküche sowie der Ölheizung. Eine Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet aber eine solide Basis, um es mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail in ein echtes Wohlfühlzuhaus zu verwandeln.

Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand und sonnigen Wiesenflächen lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein – ein wunderbarer Ort für alle, die die Ruhe und die Natur lieben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Eppstein-Vockenhausen ist ein ausgesprochen familienfreundlicher Ortsteil der Stadt Eppstein im Taunus und zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage mit hohem Freizeitwert aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien und alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Dank der guten Infrastruktur lässt es sich hier komfortabel leben: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet Vockenhausen vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, schöne Wander- und Radwege sowie ein aktives Vereinsleben.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage sehr attraktiv. Über die nahegelegene B455 und A3 besteht eine hervorragende Anbindung an Wiesbaden, Frankfurt am Main und den Flughafen. Der Bahnhof Eppstein sorgt zudem für eine bequeme ÖPNV-Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Insgesamt vereint Eppstein-Vockenhausen ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

## Ausstattung Beschreibung

- Vinylböden
- Holzdielen Eiche
- Alu-Fensterläden
- EBK
- Garage



## Impressionen



Garten



Küche



Flur



Zimmer 1





Zimmer 2



Gäste WC



Schlafzimmer



Bad en Suite



Bad en Suite



Blick vom Balkon



Zimmer 3



Garage



## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch

Hauptstraße 47  
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

E-Mail: [d.schorsch@reber-immobilien.de](mailto:d.schorsch@reber-immobilien.de)

Web: [www.reber-immobilien.de](http://www.reber-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.