

Freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

Objekt: 6464 • 65817 Eppstein-Ehlhalten
595.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	6464
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65817
Ort	Eppstein-Ehlhalten
Wohnfläche	ca. 178 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.097 m ²
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Loggia	Ja
Baujahr	1959
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	165,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	16.01.2036
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	595.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Beschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in schöner, naturnaher Lage von Eppstein-Ehlhalten vereint Ruhe, Weitblick und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen 1.097 m² Grundstück am Ende einer Sackgasse, direkt am Waldrand, bietet das Anwesen eine seltene Mischung aus Privatsphäre, Sonne und einem wunderschönen Blick über die Dächer und die grüne Umgebung.

Das Haus wurde 1959 in massiver Bauweise errichtet und 1975 mit einem Satteldach aufgestockt. Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Eingänge, wodurch sich das Objekt ideal für Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten oder Arbeiten & Leben unter einem Dach eignet.

Die Wohnungen im Detail:

Erdgeschosswohnung:

- Küche
- Großer, offener Wohn- und Essbereich, ideal für Familie oder Gäste
- Tageslichtbad
- Zwei angenehm geschnittene Schlafzimmer
- Großer, überdachter Balkon mit schönem Ausblick

Dachgeschosswohnung (über eine Marmortreppe erreichbar):

- Küche mit angrenzendem, offenem Essbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon
- Zweites Schlafzimmer mit Zugang zum gleichen Balkon wie der Wohnbereich

Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum – ideal für Fitness, Werkstatt, Spiel- oder Kreativraum
- Badezimmer
- Terrasse mit Grünzugang
- Geräumiger Abstellraum
- Heizungsraum mit Platz für eine zukünftige Zentralheizung
- Garage mit direktem Zugang

Von beiden Wohnungen haben Sie einen herrlichen Ausblick über die Dächer von Ehlhalten und die umliegende Natur. Durch die Südwestliche Lage scheint die Sonne bis in die Abendstunden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – ein klarer Vorteil für Käufer, die ihre eigenen Ideen verwirklichen und das Objekt nach ihrem persönlichen Stil modernisieren möchten. Hier können Sie sich Ihr individuelles Zuhause mit besonderem Charakter gestalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin

Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Ehlhalten, welcher sich durch eine ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Familien profitieren der Kindertagesstätte vor Ort und der kurzen Busverbindung zur Grundschule und weiterführenden Schule in Eppstein.

Im benachbarten Stadtteil Vockenhausen (3 km) befindet sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie, in Eppstein, der S-Bahn-Anschluß nach Frankfurt.

Mit dem PKW erreichen Sie Frankfurt in ca. 30 min, den Flughafen und Wiesbaden in 20 min. Eppstein-Ehlhalten

Ausstattung Beschreibung

- 3 ZKB Erdgeschosswohnung, großer Balkon
- 3 ZKB Dachgeschosswohnung, Balkon u. Terrasse
- Hobbyraum u. Bad im Untergeschoss (nicht in der WFL enthalten)
- Terrasse
- Abstellraum
- Heizungsraum mit Platz für eine zukünftige Zentralheizung
- Nachtspeicheröfen
- Zwei Kamine
- großer Garten in Hanglage
- Südwestliche Lage

Impressionen



Seitl. Hausansicht



Garten



Blick zum Haus

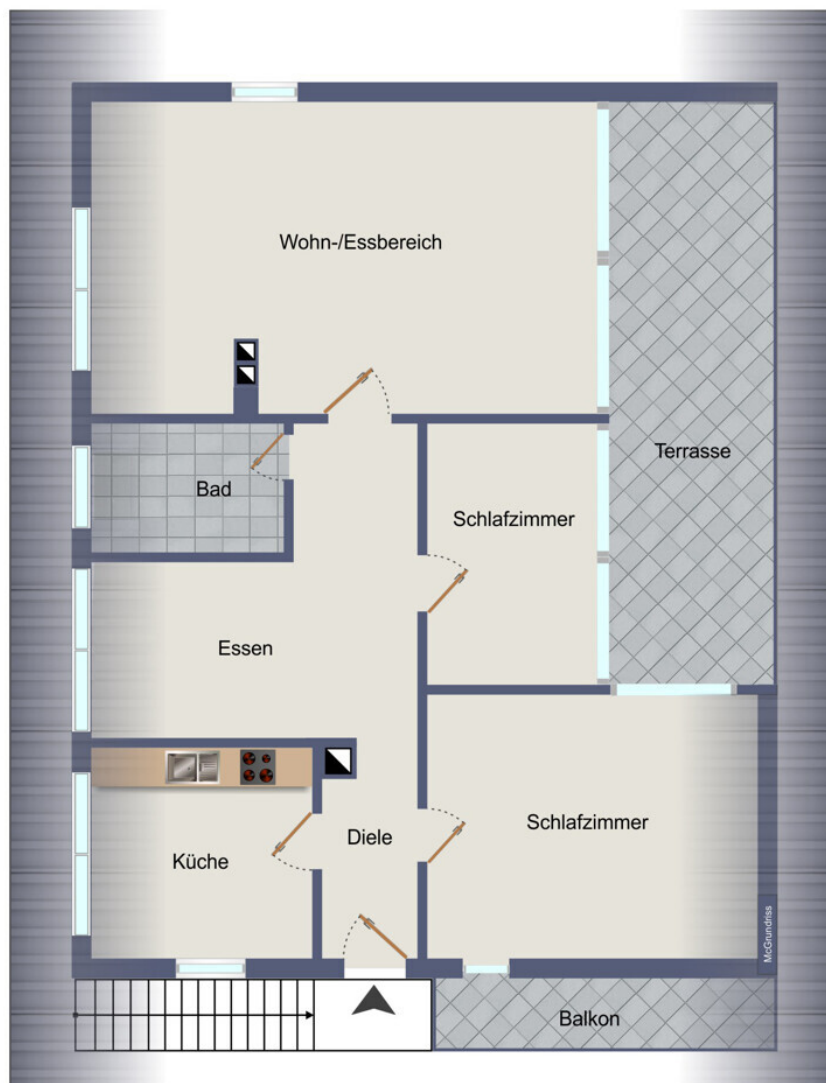


Aussicht



Straße zum Haus

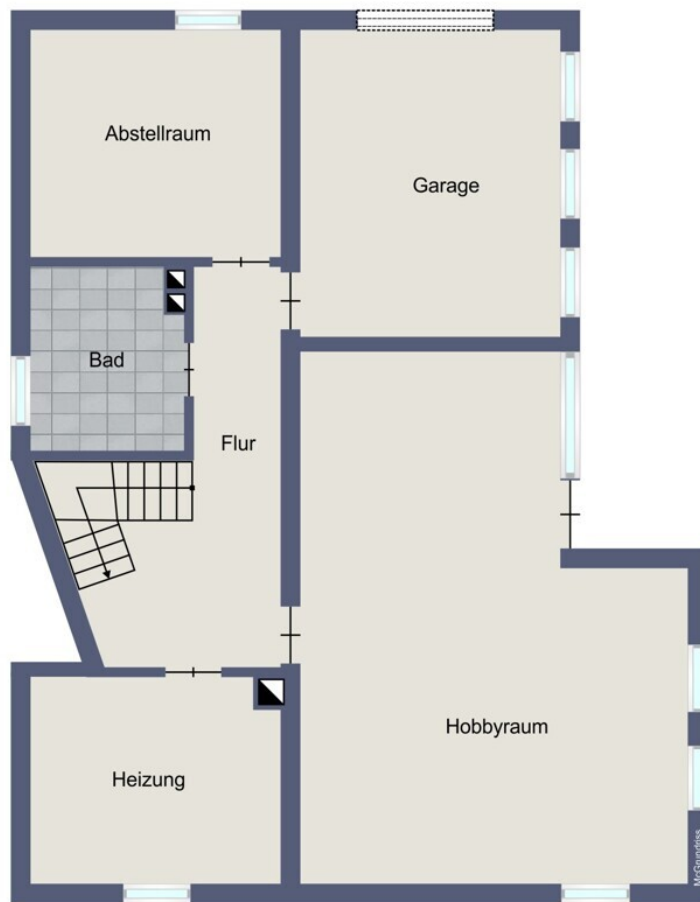
Grundriss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Iris Reinhardt
Reber Immobilien Service GmbH
Hauptstr. 47
65817 Eppstein

Telefon: 06198-502328

Mobil: 0173-9438473

E-Mail: reinhardt@reber-immobilien.de

Web: 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.