

## Gepflegte 3,5 Zimmer ETW mit herrlichem Ausblick + Garage in zentraler Lage

Objekt: 6523 • 65817 Eppstein  
159.000,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| ImmoNr                     | 6523                          |
| Objektart                  | Wohnung                       |
| Objekttyp                  | Etagenwohnung                 |
| Nutzungsart                | Wohnen                        |
| Vermarktungsart            | Kauf                          |
| PLZ                        | 65817                         |
| Ort                        | Eppstein                      |
| Wohnfläche                 | ca. 85 m <sup>2</sup>         |
| Anzahl Zimmer              | 3,5                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 2                             |
| Anzahl Badezimmer          | 1                             |
| Anzahl sep. WC             | 1                             |
| Befeuerung                 | Gas                           |
| Heizungsart                | Zentralheizung                |
| Etagenzahl                 | 10                            |
| Fahrstuhl                  | Ja                            |
| Kabel Sat TV               | Ja                            |
| Loggia                     | Ja                            |
| Stellplätze                | 1 Garage à 20.000,00 € (Kauf) |
| Zustand                    | Gepflegt                      |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis             |
| Endenergieverbrauch        | 146 kWh/(m <sup>2</sup> a)    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2028                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1972                          |
| wesentlicher Energieträger | Gas                           |
| Kaufpreis                  | 159.000,00 €                  |
| Außen-Provision            | 3,57% inkl. MwSt.             |
| Hausgeld                   | 560,00 €                      |

## Beschreibung

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Eppstein, nahe der S-Bahn und dennoch im Grünen gelegen.

Der neue Aufzug bringt Sie bequem in die 6. Etage. Bereits der Eingangsbereich der Wohnung überzeugt mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erschließt sich das Herzstück der Wohnung: der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen sehr gut belichtet ist und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Zwischen Wohn- und Essbereich sorgt ein getöntes Glaselement einer getönten Glastür für eine stilvolle Abgrenzung bei gleichzeitig offenem Raumgefühl. Direkt an den Essbereich angrenzend befindet sich die Küche, die kurze Wege und eine praktische Nutzung ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Zwei Loggien bieten zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Verweilen mit sehr schönem Ausblick ein. Die große Loggia in östlicher Ausrichtung kann sowohl vom Esszimmer, als auch vom Schlafzimmer betreten werden. Eine weitere Loggia in südlicher Ausrichtung schließt sich an den Wohnbereich an. Eine Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten.

Das Duschbad sowie das separate WC befinden sich in einem zeitgemäßen und modernen Zustand.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie eine große Garage. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Im Außenbereich des Hauses befindet sich ein Spielplatz, der besonders für Familien attraktiv ist.

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

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in Eppstein, einer charmanten Stadt im Main-Taunus-Kreis, die für ihre hohe Lebensqualität und hervorragende Verkehrsanbindung bekannt ist. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und bietet damit eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der fußläufig erreichbare Bahnhof Eppstein, welcher 2018 als "Bahnhof des Jahres" ausgezeichnet wurde, bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S2 mit direkter Verbindung nach Frankfurt am Main, Hofheim und Niedernhausen. Die Frankfurter Innenstadt ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die nahegelegene Autobahn A3 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Die Bundesstraße B455 ergänzt die Verkehrsanbindung in die benachbarten Regionen.

Eppstein überzeugt mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die historische Altstadt mit der Burg Eppstein lädt zu Spaziergängen ein, und zahlreiche Wander- und Radwege bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, hervorragender Verkehrsanbindung und familienfreundlicher Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv – ideal für Berufspendler, Familien oder Ruhesuchende.

## Ausstattung Beschreibung

- Großzügiger Wohn- u. Essbereich
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Modernes Duschbad
- Modernes, separates WC
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Große Loggia
- Kleine Loggia mit Markise
- Kellerabteil
- Kabelanschluss
- Neuer Aufzug
- Große Garage
- Fahrradkeller

## Impressionen



Eingangsbereich/ Flur



Küche



Essbereich



Wohnbereich



Ess- u. Wohnbereich



Schlafzimmer



Ausblick



Flur



Separates WC



Modernes Duschbad



Büro/ Schlafzimmer



Loggia mit Markise



Ausblick



Aufzug



Hausansicht

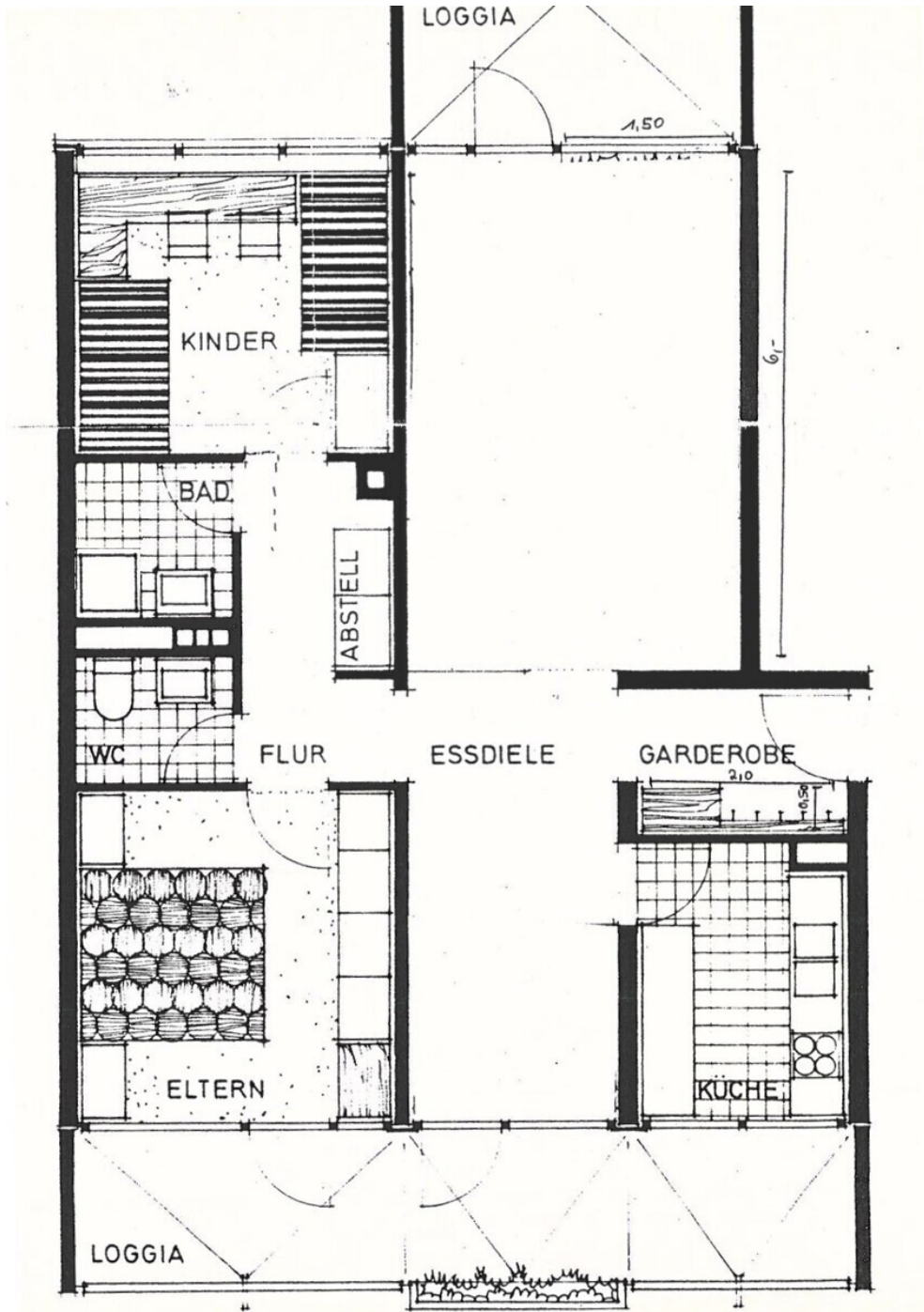


Garagen



Spielplatz

## Grundriss



Grundriss

## 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](mailto:reinhardt@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.