Familienfreundliches Reihenendhaus mit Platz zum Wohlfühlen

Objekt: 6526 • 65817 Eppstein-Niederjosbach
535.000,00 €



Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6526
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65817
Ort	Eppstein-Niederjosbach
Wohnfläche	ca. 160 m^2
Anzahl Zimmer	5,5
Grundstücksgröße	ca. 267 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Baujahr	1979
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	203,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	16.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1979
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	535.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Beschreibung

Dieses großzügige Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Eppstein-Niederjosbach. Direkt neben dem Haus liegt ein Spielplatz – ideal für Familien, die Wert auf ein kinderfreundliches Wohnumfeld legen.

Über den Windfang gelangen Sie in den Eingangsbereich mit Gäste-WC. Angrenzend befinden sich der Essbereich sowie die separate Küche. Wer eine moderne, offene Wohnlösung bevorzugt, kann die Küche in den Essbereich integrieren und den bisherigen Küchenraum beispielsweise als Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum nutzen.

Eine halbe Etage tiefer eröffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, der dem Wohnbereich eine besonders gemütliche Atmosphäre verleiht. Für eine zukünftige Nutzung ist nach aktuellem Stand eine Nachrüstung mit einer geeigneten Kamineinsatzkassette erforderlich.

Auf der nächsten Ebene befinden sich zwei helle Kinderzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon mit schönem Ausblick über das Josbachtal.
Eine weitere halbe Etage höher liegen das Elternschlafzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Badezimmer profitieren von hohen Decken, die ein luftiges und großzügiges Raumgefühl schaffen.
Im Dachgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Studio, das sich ideal als Homeoffice, Kreativraum, Gästebereich oder Hobbyraum eignet.

Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum, der Hausanschlussraum sowie ein separater Kellerraum.
Die direkt am Haus gelegene Garage mit elektrischem Tor ermöglicht komfortables Parken. Ein Abstellraum unter der Garage bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte etc.
In den vergangenen Jahren wurden einige Maßnahmen am Außenbereich durchgeführt. U.a. wurde das Dach im Jahr 2020 erneuert. Auch die Fassade wurde überarbeitet, sodass bereits wichtige Investitionen in die Gebäudehülle vorgenommen wurden

Lage

Dieses Objekt liegt in ruhiger, idyllischer Lage von Eppstein-Niederjosbach.

Niederjosbach ist ein Stadtteil von Eppstein und liegt westlich von Frankfurt am Main und etwa 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die reizvolle Umgebung mit viel Natur und die dennoch verkehrsgünstige Lage tragen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Kindertagesstätten, Restaurants, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Niederjosbach verfügt über einen S-Bahnhof, mit direkter Verbindung nach Frankfurt am Main, Hofheim und Niedernhausen. Außerdem gibt es eine Busverbindung nach Wiesbaden. In etwa 5 Auto-Minuten erreichen Sie die A 3 mit direkter Verbindung zum Flughafen Frankfurt (ca. 20 km) und nach Frankfurt bzw. Köln.

Ausstattung Beschreibung

- Split-Level-Bauweise
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Kamin im Wohnbereich (Nachrüstung einer Kamineinsatzkassette erforderlich)
- Gäste-WC
- elektrische Rollläden (teilweise)
- Garage mit elektrischem Tor
- Stellplatz vor der Garage
- neues Dach 2020
- Fassadenrenovierung 2017
- Gasheizung mit Warmwasser 2007

REBER IMMOBILIEN

Impressionen

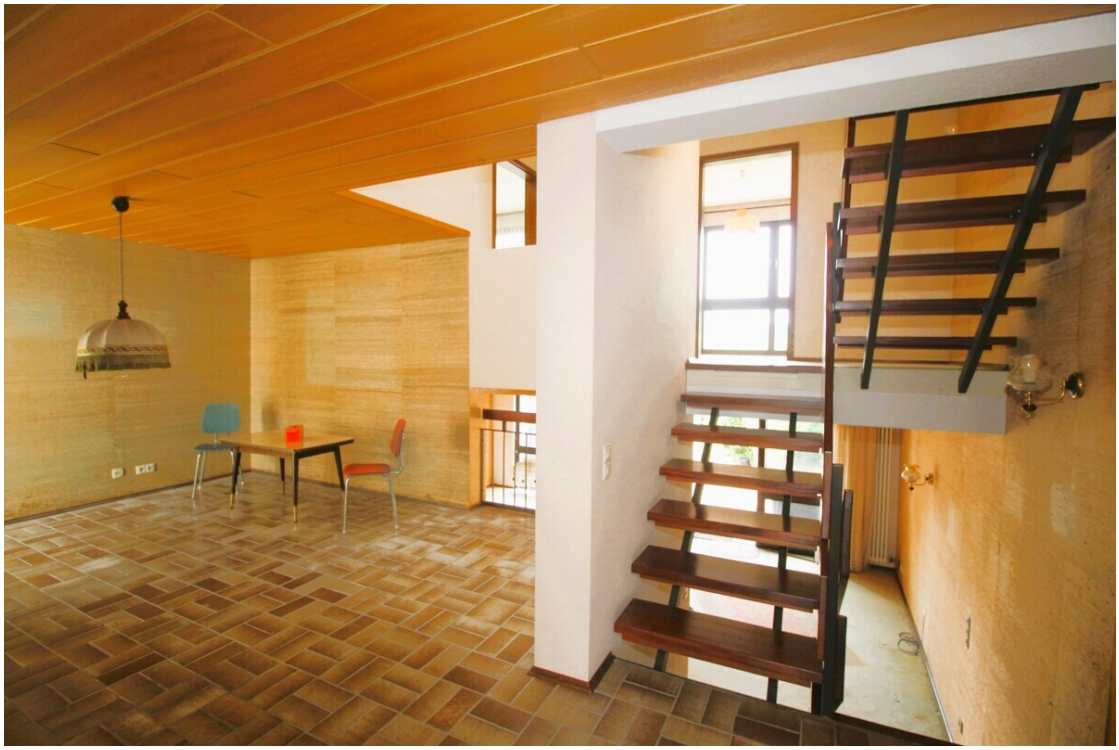


Ansicht



Garten

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Essbereich



Küche

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon



Badezimmer



Schlafzimmer

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Dachstudio



Ausblick



Spielplatz nebenan

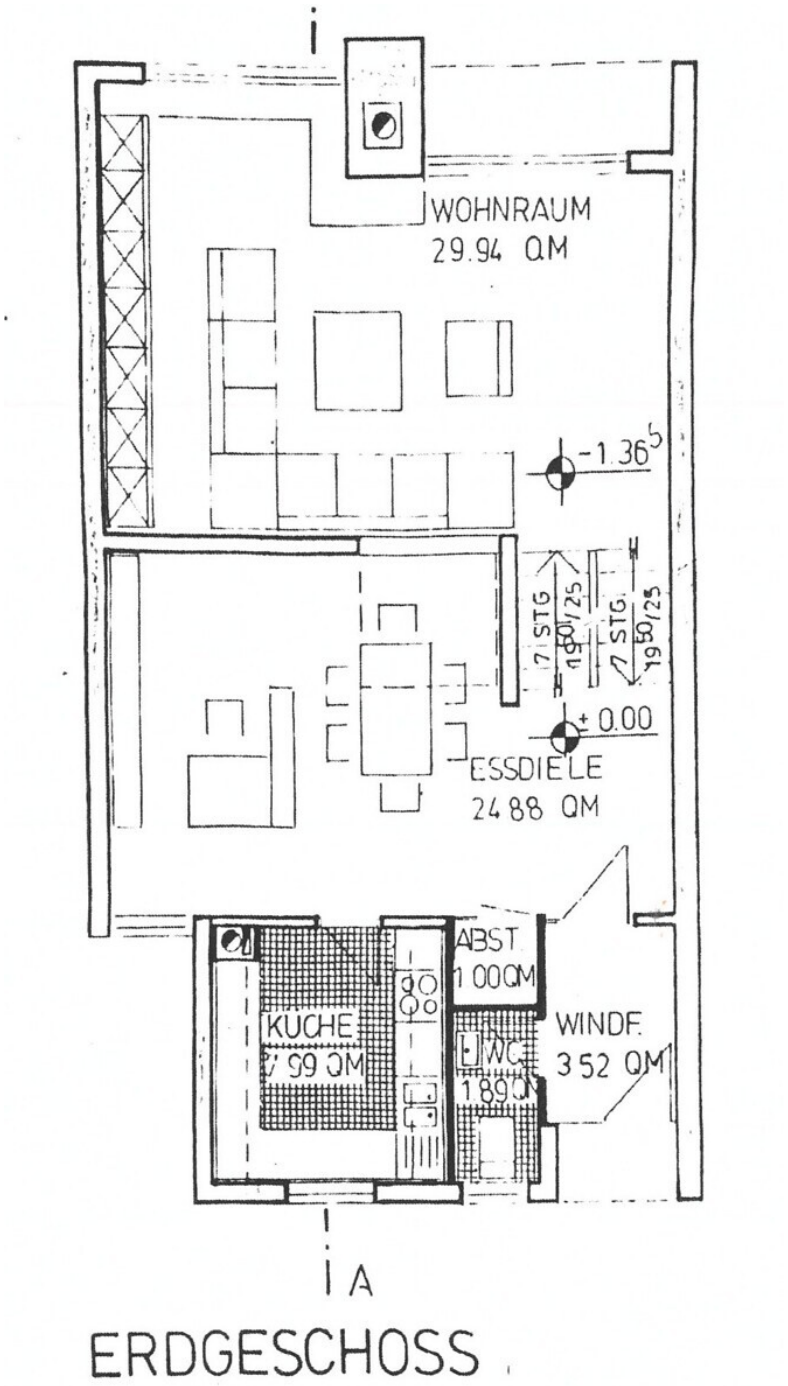


REH Ansicht

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

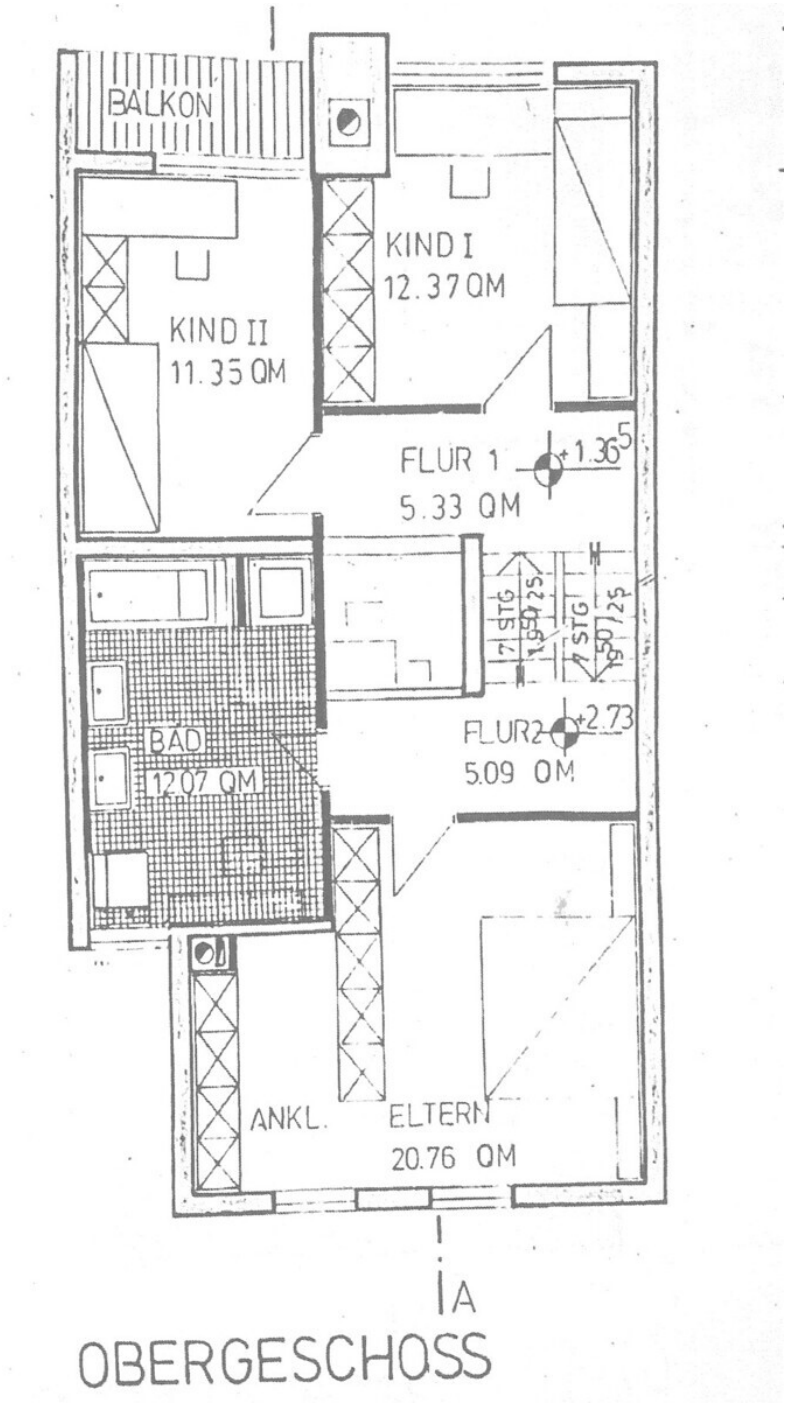
REBER IMMOBILIEN

Grundriss



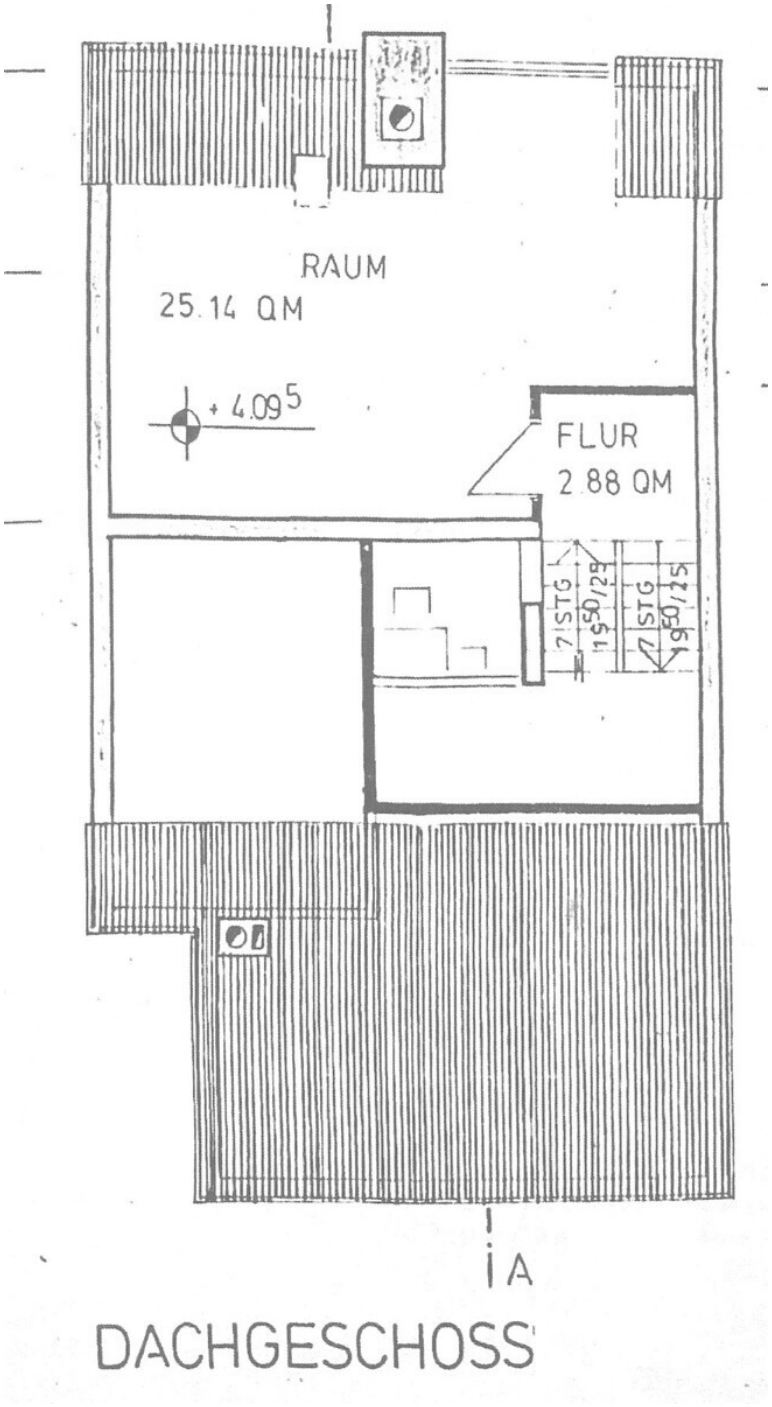
EG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



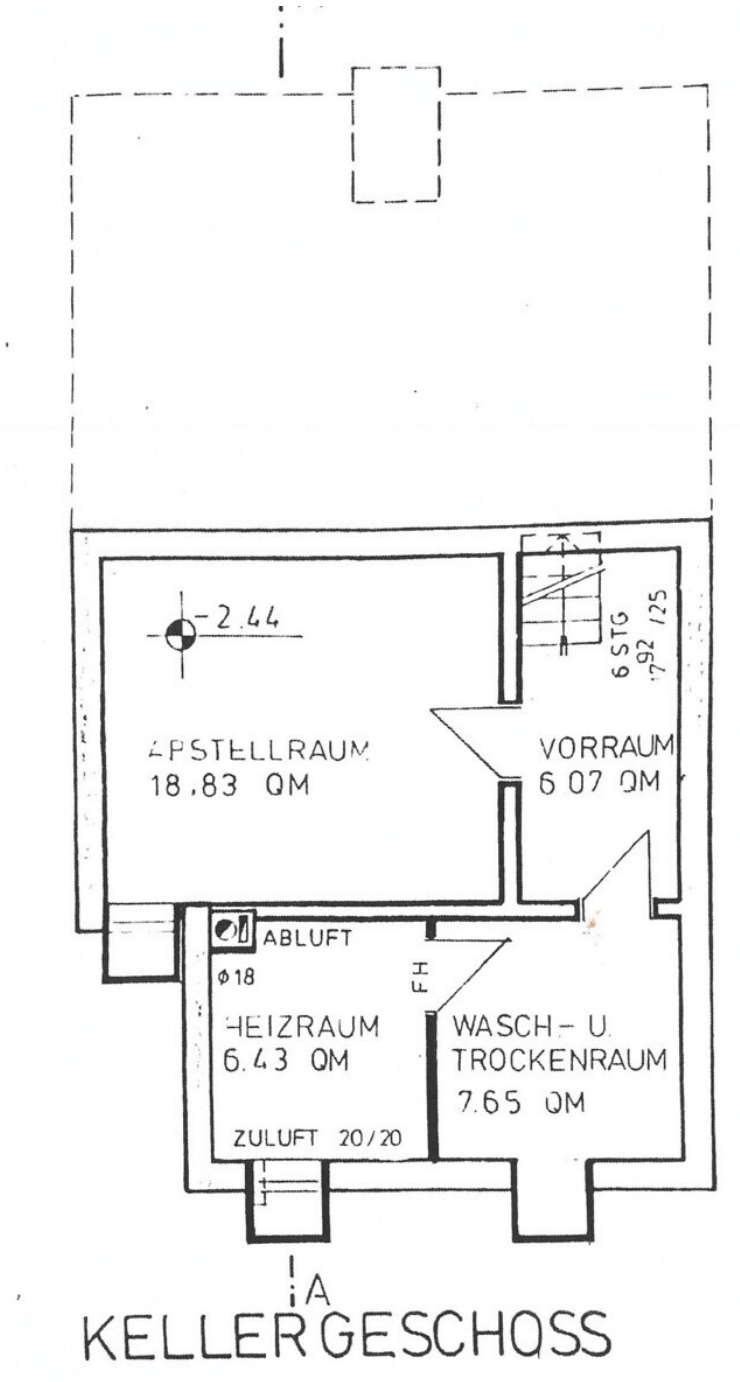
OG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



DG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



KG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Reber
Reber Immobilien Service GmbH
Hauptstraße 47
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 172 41 98 181

E-Mail: info@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.