





Objektnummer 6937#0hill

Eppstein - Privatgarten & Wintergarten – 2-Zimmer-Neubauwohnung in Eppstein-Bremthal

Eckdaten

Kaufpreis	***389.000,00 €***
Provision	***2,5% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***71,4 m²***
Gartenfläche	***44,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Fläche Balkon / Terrasse	***16,0***
Baujahr	***2025***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieträger	***Wärmepumpe***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Eppstein liegt im Vordertaunus, eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen und überragt von der mittelalterlichen Burg über der Altstadt. Der Ortsteil Bremthal ist mit rund 4.400 Einwohnern der größte Stadtteil – hier verbinden sich gewachsene Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Das Objekt liegt in ruhiger Ortsrandlage mit Blick ins Grüne.
Für Pendler ist die Lage ideal: Die S-Bahn-Station Eppstein-Bremthal (Linie S2) verbindet den Ort umsteigefrei mit dem Frankfurter Hauptbahnhof, die Autobahn A3 (Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen) ist in wenigen Minuten erreicht, und der Frankfurter Flughafen liegt rund 20 Kilometer entfernt. Wiesbaden erreichen Sie in etwa 15 Kilometern.
Familien schätzen die wohnortnahe Grundschule in Bremthal, die weiterführende Freiherr-vom-Stein-Gesamtschule sowie mehrere Kindertagesstätten im Stadtgebiet. Für den täglichen Bedarf steht der örtliche Einzelhandel in Bremthal zur Verfügung. Wer die Natur sucht, hat den Taunus mit seinen Wander- und Radwegen praktisch vor der Haustür; die medizinische Versorgung sichern unter anderem die Kliniken des Main-Taunus-Kreises in Bad Soden und Hofheim.

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung auf der Gartenebene des 2025 fertiggestellten Neubaus „Auf dem Hecken“ verbindet die Ruhe eines eigenen Gartens mit dem Komfort einer modernen Etagenwohnung.
Rund 71 m² Wohnfläche öffnen sich konsequent nach draußen. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich von ca. 24 m², der über bodentiefe Fenster und Terrassentüren viel Tageslicht aufnimmt und fließend in die Außenbereiche übergeht. Direkt anschließend liegt der rundum verglaste Wintergarten mit ca. 16 m² – ein Raum, der sich das ganze Jahr über nutzen lässt, ob als Leseplatz, Gartenzimmer oder lichter Essplatz.
Das Schlafzimmer mit ca. 11 m² liegt ruhig zur Gartenseite und ist ebenfalls bodentief verglast. Der Küchenbereich grenzt direkt an den Wohn-/Essbereich und ist anschlussfertig vorbereitet, sodass die Wunschküche frei geplant werden kann. Das Bad ist hochwertig gefliest und mit bodengleicher Dusche und wandhängendem WC ausgestattet. Ein separater Abstellraum von knapp 4 m² schafft echten Stauraum und nimmt Waschmaschine und Trockner auf.
Das eigentliche Plus liegt draußen: Zur Wohnung gehört ein Privatgarten von ca. 44 m² zur alleinigen Nutzung. Die überdachte Terrasse direkt am Wohnbereich ist auch bei Regen nutzbar und verlängert den Wohnraum ins Freie; ein zusätzlicher kleiner Freisitz zur Ortsseite ergänzt das Angebot. Die Wohnung liegt am Hang auf Gartenniveau – mit lichtem, direktem Zugang ins Grüne. Ein Aufzug erschließt komfortabel alle Ebenen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist separat erwerbbar. Die Wohnung ist bezugsfertig und eignet sich ideal für Paare sowie für alle, die sich bewusst verkleinern möchten, ohne auf Freiraum und Qualität zu verzichten.

Ausstattung

– Neubau 2025, KfW-Effizienzhaus 55 (EE-Klasse), Energieeffizienzklasse A+
– Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
– Dreifach verglaste Fenster, elektrisch angetriebene Rollläden
– Bodentiefe Verglasungen, Ganzglasgeländer
– Hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad/WC
– Wände in Malervlies, weiß gestrichen
– Wintergarten ca. 16 m², rundum verglast
– Überdachte Terrasse sowie zweiter Freisitz
– Privatgarten ca. 44 m² zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht)
– Separater Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
– Bad mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC, Waschtisch (Vigour Clivia oder gleichwertig)
– Küche anschlussfertig vorbereitet (Kalt-/Warmwasser, Starkstrom, Spülmaschinenanschluss); Küchenmöblierung nicht im Lieferumfang
– Aufzug in alle Ebenen (maschinenraumlos)
– Treppenhaus in Naturstein Granit „Padang Cristal“ mit Edelstahlgeländer
– Türsprechanlage, Schließanlage, Rauchmelder
– Kontrollierte Lüftung innenliegender Räume (LIMODOR)
– Tiefgaragenstellplatz separat erwerbbar
– gepflegtes Wohnumfeld

Sonstiges

– Käufercourtage: 2,5 % netto zzgl. gesetzlicher MwSt. (2,975 % inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des Kaufvertrages.
– Energieausweis: Energiebedarfsausweis; Endenergiebedarf 17 kWh/(m²·a); Energieträger Strom (Wärmepumpe); Baujahr 2025; Energieeffizienzklasse A+.
– Wohnfläche als ca.-Angabe (± 3 % bauausführungsbedingt); Tiefgaragen-Stellplatz je 25.000 €.
– Die Wohnung wird ohne Küchenmöblierung geliefert; dargestellte Möblierung ist ein unverbindliches Beispiel (KI-Visualisierung).
– Die Außenanlagen befinden sich zum Aufnahmezeitpunkt noch in Fertigstellung.
– Bezugsfertig ab sofort. Zwischenverkauf vorbehalten.
– Ansprechpartner: Maximilian Müller, Wenzel Immobilien, Tel. 0173 5626573, m.mueller@wenzelimmobilien.de.
– Detaillierter Grundriss und Gesamt-Exposé aller verfügbaren Einheiten auf Anfrage.



























Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net