



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 6939#0hill

Eppstein - Wintergarten, Balkon und eigener Garten – 2-Zi.-Neubauwohnung in Eppstein-Bremthal

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

411.000,00 €
2,5% inkl. MwSt.
Ja inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	76,1 m²
Gartenfläche	29,9 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	16,0
Baujahr	2025
Zustand	ERSTBEZUG
Befuerung	Luftwärmepumpe
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Wärmepumpe
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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 und ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Stadt – hier verbinden sich gewachsene Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Das Neubauprojekt liegt in ruhiger Ortsrandlage mit Blick ins Grüne.

Für Pendler ist die Lage komfortabel: Die S-Bahn-Station Eppstein-Bremthal (Linie S2) verbindet den Ort umsteigefrei mit dem Frankfurter Hauptbahnhof, die Autobahn A3 mit der Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen ist in wenigen Minuten erreicht, und der Frankfurter Flughafen liegt rund 20 Kilometer entfernt. Wiesbaden erreichen Sie in etwa 15, Frankfurt am Main in rund 30 Kilometern.

Familien schätzen die Grundschule vor Ort, die weiterführende Freiherr-vom-Stein-Gesamtschule sowie mehrere Kindertagesstätten im Stadtgebiet. 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wohnungen dieser Größe leben davon, dass kein Quadratmeter verschenkt wird. Genau das leistet dieser Grundriss.

Von der Wohnungseingangstür führt der Weg an Abstellraum und Bad vorbei in den offenen Wohn- und Essbereich mit ca. 24,21 m². Er geht ohne Schwelle in den Wintergarten mit ca. 16,37 m² über – zusammen ein durchgehender, lichtdurchfluteter Wohnraum von rund 40 m². Bodentiefe Verglasungen mit Dreifachverglasung und ein durchgehender Vinylboden bilden den Rahmen; da über Fußbodenheizung geheizt wird, bleiben die Wände frei und die Möblierung frei planbar.

Der Wintergarten ist kein Anbau, sondern vollwertiger, beheizter Wohnraum – ganzjährig nutzbar als Lesezimmer, Homeoffice oder Erweiterung des Esszimmers. Durch den 1. Nachtrag zur Teilungserklärung ist er dem Sondereigentum zugeordnet.

Die Küche liegt kompakt und direkt am Essbereich, das Schlafzimmer mit ca. 11,55 m² bewusst abgesetzt von der offenen Wohnzone. Ein separates Kellerabteil gehört zu dieser Einheit – dafür liegt der Abstellraum mit ca. 4,21 m² innerhalb der Wohnung und ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Nach außen öffnet sich die Wohnung über eine Terrasse von ca. 16,23 m² zur eigenen Gartenfläche von ca. 29,86 m² – ein privater Freiraum, den man in einer Neubauwohnung dieser Größenordnung selten bekommt. Terrasse und Garten sind der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Das Haus wurde 2025 fertiggestellt und als KfW-Effizienzhaus 55 (EE-Klasse) errichtet. Ein Aufzug erschließt alle Ebenen, das Außengelände ist autofrei angelegt. Ideal für Paare und für Käufer, die eine hochwertige, wartungsarme Neubauwohnung suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

WOHNUNG · 2 Zimmer, ca. 76,05 m² Wohnfläche · Wintergarten ca. 16,37 m², beheizt und ganzjährig nutzbar (Sondereigentum) · Terrasse ca. 16,23 m² mit Betonplatten im Splittbett, zusätzlicher Balkon · Gartenfläche ca. 29,86 m² zur Sondernutzung, als Ziergarten angelegt · Abstellraum ca. 4,21 m² innerhalb der Wohnung, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner · Innenliegendes Bad mit mechanischer Entlüftung (LIMODOR), Sanitärobjekte Vigour Clivia oder gleichwertig, wandhängendes WC · Fliesen in Bad/WC bis 1,50 m Wandhöhe · Hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen · Küche mit vorbereiteten Anschlüssen (Starkstrom, Spülmaschine, Kühlschrank); Dunstabzug im Umluftbetrieb · Außenleuchte und wassergeschützte Doppelsteckdose auf der Terrasse

HAUS & TECHNIK · Neubau, Fertigstellung 2025, KfW-Effizienzhaus 55 (EE-Klasse) · Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser · Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung · Dreifach verglaste Fenster, elektrisch angetriebene Rollläden · Ganzglasgeländer an Balkonen und Terrassen · Maschinenraumloser Personenaufzug in allen Geschossen · Treppenhaus in Naturstein (Granit „Padang Cristal“) mit Edelstahlgeländer · Türsprechanlage, Rauchmelder, TV-/Internet-/Telefonanschluss vorbereitet · Lüftung innenliegender Räume über LIMODOR-Geräte · Warm- und Kaltwasserzähler sowie eigene Unterverteilung je Wohnung · Tiefgarage; Stellplatz separat erwerbbar · Autofreies, gepflegtes Wohnumfeld

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

PROVISION · Käuferprovision: 2,5 % netto zzgl. gesetzlicher MwSt. (2,975 % inkl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des Kaufvertrages.

ENERGIEAUSWEIS (Pflichtangaben) · Ausweistyp: Bedarfsausweis · Endenergiebedarf: 17 kWh/(m²·a) · Wesentlicher Energieträger: Strom (Wärmepumpe) · Baujahr laut Energieausweis: 2025 · Energieeffizienzklasse: A+

HINWEISE · Alle Flächenangaben verstehen sich als „ca.“-Angaben. Gemäß Leistungsabgrenzung der Baubeschreibung sind Abweichungen von ± 3 % möglich. · Ein separates Kellerabteil gehört nicht zu dieser Einheit. · Ein Tiefgaragenstellplatz ist separat erwerbbar. · Bezugsfertig ab sofort. · Der Kaufgegenstand wird schlüsselfertig ohne Küche, Mobiliar, Duschtrennwände, Badaccessoires und Spiegel übergeben. Dargestellte Möblierung, Küchen- und Gartengestaltung sind unverbindliche Vorschläge. · Für die Wohnanlage wurde ein KfW-Zuschuss „Energie-Effizienzhaus 55“ beantragt; die energetischen Maßnahmen dürfen zehn Jahre nicht verändert werden. · Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen; Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten. · Ausführlicher Grundriss und Gesamt-Exposé aller verfügbaren Einheiten auf Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

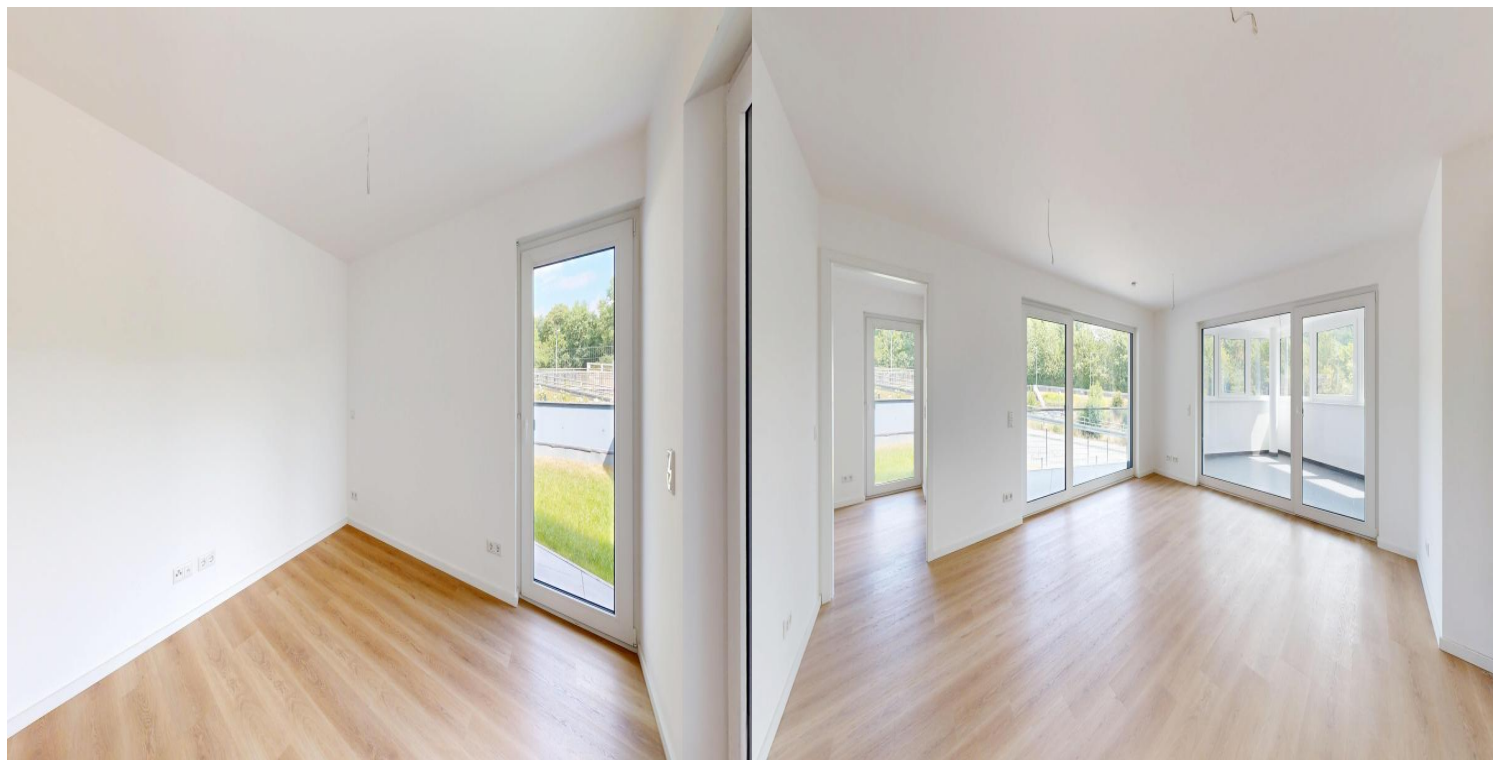
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)