





Objektnummer 6940#0hill

Eppstein - Familienglück mit Privatgarten – 4-Zimmer-Neubauwohnung in Eppstein-Bremthal

Eckdaten

Kaufpreis	***720.000,00 €***
Provision	***2,5% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***132,1 m²***
Gartenfläche	***118,5 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2025***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

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 der Stadt – hier treffen gewachsene Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld auf eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Das Neubauprojekt liegt in ruhiger Ortsrandlage mit Blick ins Grüne; von der Terrasse dieser Wohnung fällt der Blick auf den bewaldeten Hang.

Für Pendler ist die Lage komfortabel: Bremthal verfügt über einen eigenen S-Bahn-Halt der Linie S2, die umsteigefrei zum Frankfurter Hauptbahnhof führt. Die A3 mit der Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen ist in wenigen Minuten erreicht, der Frankfurter Flughafen liegt rund 20 Kilometer entfernt, Wiesbaden etwa 15 und Frankfurt am Main rund 30 Kilometer.

Familien schätzen die Grundschule im Ortsteil, die weiterführende Freiherr-vom-Stein-Gesamtschule sowie mehrere Kindertagesstätten im Stadtgebiet. Für den täglichen Bedarf steht örtlicher Einzelhandel in Bremthal zur Verfügung; die medizinische Versorgung sichern unter anderem die Kliniken des Main-Taunus-Kreises in Bad Soden und Hofheim. Wer die Natur sucht, hat den Taunus mit seinen Wander- und Radwegen praktisch vor der Haustür – etwa rund um Rossert und Staufen. Burg Eppstein mit den Burgfestspielen liegt im Hauptort.

Objektbeschreibung

Vier Zimmer, ein eigenes Büro und ein Garten, den niemand durchquert – diese Einheit ist mit rund 132 m² die größte im 2025 fertiggestellten Neubau "Auf dem Hecken" und die einzige, die so viel Innen- und Außenraum verbindet.

Der Zuschnitt ist klar sortiert. Vom Treppenhaus – erreichbar über Treppe oder Aufzug – führt der Zugang in einen großzügigen Flurbereich von gut 20 m² inklusive Abstellzone: Platz für Garderobe, Schuhe und Alltagsgepäck, ohne dass die Wohnräume davon etwas mitbekommen. Gleich am Anfang liegen ein Zimmer von ca. 10,10 m² und ein zweiter Sanitärraum mit Dusche – eine Kombination, die sich ebenso als Gästebereich wie als Kinderzimmer mit eigenem Bad nutzen lässt.

Der Wohn- und Essbereich misst ca. 26,80 m² und wirkt durch die offene Küchenzone und den Übergang zum Flur deutlich weiter. Zwei Fensterfronten stehen fast über Eck zueinander: Die eine öffnet auf die überdachte Terrasse, die andere gibt den Blick über die Gartenfläche bis zum bewaldeten Hang frei. Bodentiefe

Dreifachverglasung, heller Vinylboden in Eiche-Optik und eine Fußbodenheizung ohne sichtbare Heizkörper halten die Wandflächen frei – große Tafel und Sitzgruppe finden nebeneinander Platz. Die Küchenzone liegt an einer eigenen Wandscheibe, offen zum Essbereich, aber nicht mitten darin; ein separater Abstellraum von ca. 3,22 m² grenzt direkt an.

Das Alleinstellungsmerkmal liegt davor: Die Hauptterrasse von ca. 49,25 m² legt sich über Eck vor Wohnbereich und Nebenräume und ist über einen breiten Abschnitt vom darüberliegenden Balkon überdacht – im Sommer nutzbar, wenn andere Freisitze zu heiß sind, und bei Schauern muss der gedeckte Tisch nicht geräumt werden. Der überdachte Bereich ruht auf schlanken Rundstützen, dahinter läuft die Fläche offen in den Rasen weiter. Die private Gartenfläche von ca. 118,53 m² schließt unmittelbar an und ist zum Nachbargrundstück hin eingefasst. Eine zweite Terrasse von ca. 12,18 m² liegt geschützt an der gegenüberliegenden Seite.

Der Rückzugsbereich umfasst Schlafen mit Ankleidezone (ca. 16,55 m²) mit eigenem Terrassenzugang sowie das Hauptbad von ca. 6,82 m² mit Badewanne, separater Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC. Wer regelmäßig von zu Hause arbeitet, findet im Büro von ca. 8,11 m² einen eigenständigen, geschlossenen Raum am ruhigen Ende der Wohnung – zusätzlich zu vier Zimmern, nicht auf deren Kosten.

Die Wohnung liegt auf einer Ebene und öffnet schwellenarm nach draußen. Zum Sondereigentum gehört das Kellerabteil Nr. 2 (ca. 6,01 m²); ein Tiefgaragen-Stellplatz ist zusätzlich erwerbbar. Ideal für Familien und Paare mit Anspruch an Platz, Rückzug und Homeoffice.

Ausstattung

ENERGIE & WÄRME
- KfW-Effizienzhaus 55 – EE-Klasse, Baujahr 2025
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifachverglasung, elektrisch angetriebene Rollläden
- Warm- und Kaltwasserzähler je Wohnung

OBERFLÄCHEN
- Hochwertiger Vinylboden in Wohn-, Schlaf- und Zimmern sowie im Flur
- Fliesen in Bad und WC, Wandhöhe 1,50 m; großformatiger Bodenbelag
- Wände und Decken weiß gestrichen (Malervlies)
- Terrassen mit großformatigen Betonplatten im Splittbett

WOHNUNGSSPEZIFISCH
- 4 Zimmer auf einer Ebene, ca. 101,40 m² Raumfläche
- Zwei Sanitärräume: Hauptbad mit Wanne und Dusche, zusätzliches WC mit Dusche
- Separates Büro ca. 8,11 m²
- Schlafen mit Ankleidezone und eigenem Terrassenzugang
- Terrasse I ca. 49,25 m² (in Teilen überdacht), Terrasse II ca. 12,18 m²
- Private Gartenfläche ca. 118,53 m² (Sondernutzungsrecht)
- Kellerabteil Nr. 2 ca. 6,01 m² als Sondereigentum
- Abstellraum in der Wohnung, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Außenleuchte und wassergeschützte Doppelsteckdose auf der Terrasse

SANITÄR & KÜCHE
- Vigour Clivia oder gleichwertig, weiß
- Küche mit Herd-, Spülmaschinen- und Kühlschrankanschluss; Dunstabzug im Umluftbetrieb
- Küchenmöblierung nicht im Lieferumfang

HAUS & GEMEINSCHAFT
- Maschinenraumloser Aufzug mit Haltestellen in allen Ebenen
- Treppenhaus in Naturstein Granit "Padang Cristal", Edelstahlgeländer
- Aluminium-Haustür mit Glasvordach, Briefkastenanlage mit Sprechfeld
- Schließanlage für Haus, Wohnung und Keller
- Autofreies Wohnumfeld, gepflasterte Zufahrt
- Tiefgarage mit 17 Stellplätzen; Anspruch auf E-Ladepunkt per WEG-Beschluss

Sonstiges

KÄUFERCOURTAGE
2,5 % netto zzgl. gesetzlicher MwSt. (2,975 % inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des Kaufvertrages.

ENERGIEAUSWEIS (Pflichtangaben)
- Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 17 kWh/(m²·a)
- Wesentlicher Energieträger: Strom (Wärmepumpe)
- Baujahr laut Energieausweis: 2025
- Energieeffizienzklasse: A+
Der Ausweis gilt für das gesamte Gebäude (Registriernummer HE-2025-006106207, ausgestellt am 05.12.2025, gültig bis 05.12.2035).

HINWEISE
- Bezugsfertig ab sofort; schlüsselfertig ohne Küchenmöblierung, Mobiliar, Duschtrennwände, Badaccessoires und Spiegel.
- Wohnflächenangaben ca. (± 3 % bauausführungsbedingt); sie beruhen auf der Berechnung des Bauträgers.
- Wohnfläche gesamt ca. 132,11 m² inkl. anteiliger Außenflächen nach WoFlV (Terrassen zu 50 %); Raumfläche ca. 101,40 m². Die Gartenfläche ist als Sondernutzungsrecht zugeordnet und nicht auf die Wohnfläche anrechenbar.
- Tiefgaragen-Stellplatz je 25.000 € zusätzlich erwerbbar.
- Aufteilung nach § 8 WEG; Terrassen- und Gartenflächen als Sondernutzungsrechte, Kellerabteil Nr. 2 als Sondereigentum.
- Für die Wohnanlage wurde ein KfW-Zuschuss "Energie-Effizienzhaus 55" beantragt; energetische Maßnahmen dürfen zehn Jahre nicht verändert werden.
- Instandhaltungsrücklage und Wirtschaftsplan werden nach Bestellung der Verwaltung beschlossen.
- Detaillierter Grundriss und Gesamtübersicht aller verfügbaren Einheiten des Hauses auf Anfrage.
- Alle Angaben stammen vom Bauträger bzw. Eigentümer und wurden nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Irrtum, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.

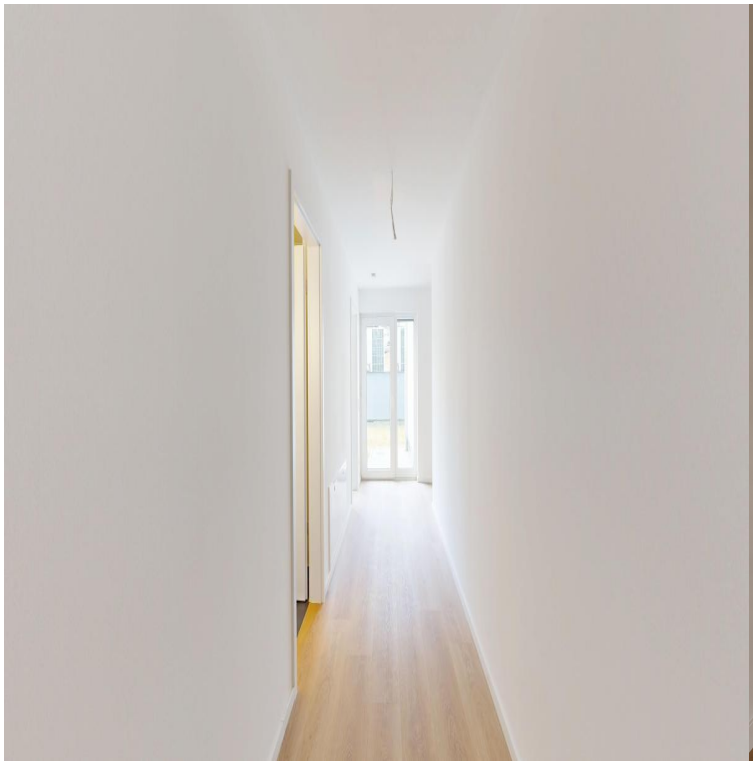
ANSPRECHPARTNER
Maximilian Müller · Wenzel Immobilien · Tel. 0173 5626573 · m.mueller@wenzelimmobilien.de













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



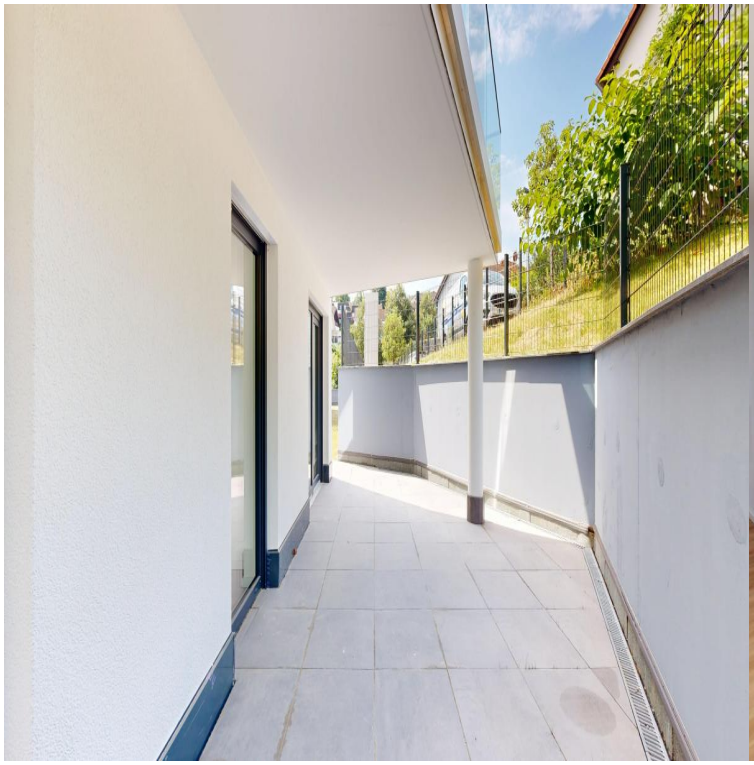





















KI-GENERIERTE VISUALISIERUNG
Möblierung und Ausstattung nicht im Kaufpreis enthalten