





Objektnummer 6941#0hill

Eppstein - Familienetage mit Weitblick – 4-Zimmer-Neubauwohnung in Eppstein-Bremthal

Eckdaten

Kaufpreis	***657.000,00 €***
Provision	***2,5% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***120,6 m²***
Nutzfläche	***18,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Fläche Balkon / Terrasse	***31,2***
Baujahr	***2025***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
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 – hier verbinden sich gewachsene Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main.

Für Pendler ist die Lage ideal: Die S-Bahn-Station Eppstein-Bremthal (Linie S2) verbindet den Ort mit Frankfurt, die Autobahn A3 (Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen) ist in wenigen Minuten erreicht, und der Frankfurter Flughafen liegt rund 20 Kilometer entfernt. Familien schätzen die wohnortnahe Grundschule, die 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.

Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung auf der zweiten Obergeschossebene ist für das Familienleben gemacht: hell, großzügig geschnitten und mit Blick ins Grüne. Auf ca. 120,61 m² verbindet sie einen weitläufigen, offenen Wohn- und Essbereich mit einem ganzjährig nutzbaren Wintergarten, einem privaten Schlafbereich mit eigener Ankleide sowie einem separaten Zimmer für Kind, Gäste oder das Homeoffice.

Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit rund 30,94 m². Bodentiefe Fenster holen das Grün herein, der hochwertige Vinylboden zieht sich durchgängig durch die Wohnräume, und die offene Küche geht nahtlos in den Wohnraum über. Gleich nebenan liegt das vielleicht schönste Extra dieser Wohnung: der 18 m² große, verglaste Wintergarten – als vollwertiger Wohnraum angerechnet und mit Blick in die Baumkronen.

Der private Bereich ist klar vom Wohnbereich getrennt. Das Elternschlafzimmer öffnet sich zur begehbaren Ankleide; ein weiteres, separates Zimmer bietet Raum fürs Kind, für Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Das Tageslichtbad ist bodengleich geduscht und hochwertig gefliest, ein separates Gäste-WC mit Dusche entlastet den Familienalltag, und der Waschmaschinenanschluss liegt praktisch im eigenen Abstellraum.

Nach draußen erweitern gleich zwei Balkone den Wohnraum: der große Balkon mit reichlich Platz für Esstisch und Lounge, dazu ein zweiter, ruhiger Rückzugsbalkon – beide mit weitem Blick über die Nachbarschaft hinweg auf die bewaldeten Höhen des Vordertaunus.

Der 2025 fertiggestellte Neubau bietet den Komfort, den man heute erwartet: Aufzug bis in die Etage, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (KfW-Effizienzhaus 55). Ein Tiefgaragen-Stellplatz und ein privates Kellerabteil vervollständigen das Angebot.

(Möblierte Innenraumbilder sind KI-Visualisierungen, Möblierung unverbindlich.)

Ausstattung

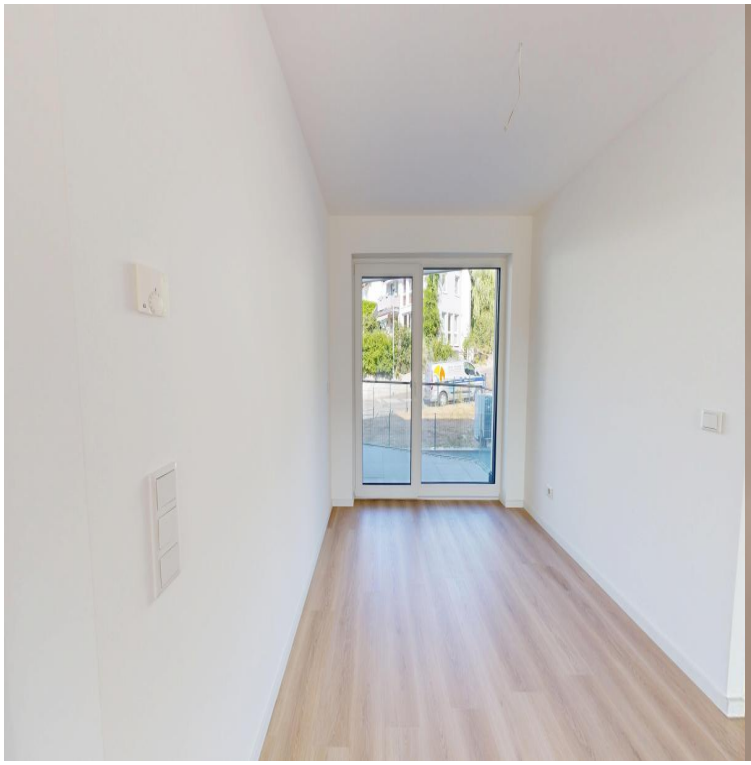
- Neubau-Erstbezug, Baujahr 2025 · KfW-Effizienzhaus 55 (EE-Klasse)
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifach-Verglasung, bodentiefe Fenster, elektrisch angetriebene Rollläden
- Hochwertiger Vinylboden in Wohn-/Schlafräumen und Fluren, Fliesen in Bad/WC
- Verglaster Wintergarten (18,00 m², vollwertig angerechnet)
- Zwei Balkone mit Ganzglasgeländer (26,65 m² + 4,54 m²), Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Sanitärobjekte Vigour Clivia o. glw.; separates Gäste-WC mit Dusche
- Offene Küche mit allen Anschlüssen vorbereitet (Umluft-Dunstabzug); Küchenmöblierung nicht im Lieferumfang
- Begehbare Ankleide, separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Aufzug bis in die Etage (maschinenraumlos), Naturstein-Treppenhaus (Granit „Padang Cristal") mit Edelstahlgeländer
- Tiefgaragen-Stellplatz (25.000 €), privates Kellerabteil Nr. 3 (6,01 m²)
- Schließanlage, Türsprechanlage mit Sprechstelle in der Diele, Rauchmelder, TV-/Internet-Anschlüsse vorbereitet
- 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 ca. (± 3 % bauausführungsbedingt); Tiefgaragen-Stellplatz zzgl. 25.000 €; bezugsfertig ab sofort. — Ansprechpartner: Maximilian Müller, Wenzel Immobilien, Tel. 0173 5626573, m.mueller@wenzelimmobilien.de. — Grundriss und Gesamt-Exposé aller Einheiten auf Anfrage bzw. anbei.











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



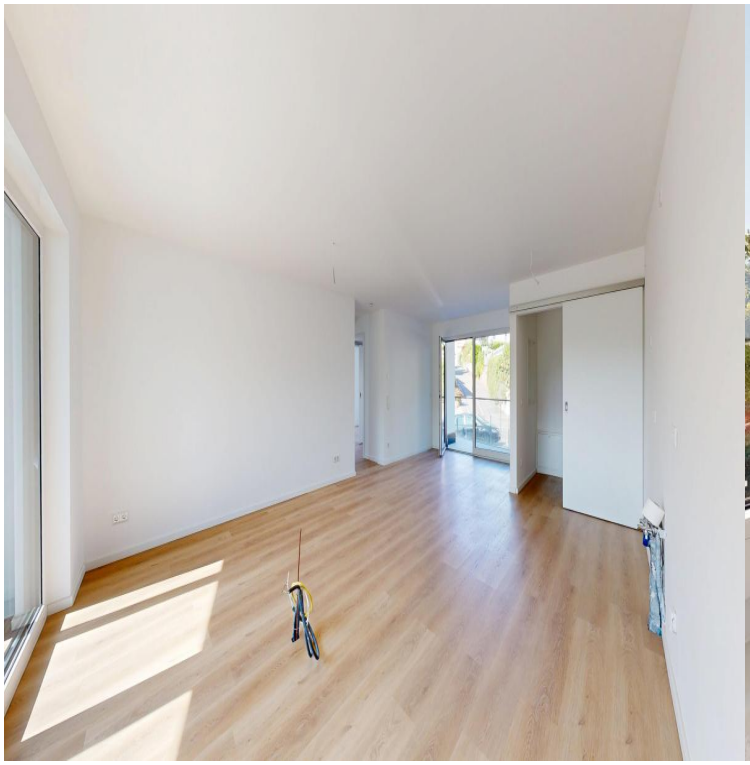








Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net









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







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



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

Online ansehen