





Objektnummer 6942#0hill

Eppstein - Wintergarten & 2 Balkone – 2-Zi.-Neubauwohnung in Eppstein-Bremthal

Eckdaten

Kaufpreis	***409.000,00 €***
Provision	***2,5% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***75,1 m²***
Nutzfläche	***16,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Fläche Balkon / Terrasse	***16,2***
Baujahr	***2025***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Barrierefrei	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

Lage

Eppstein liegt im Vordertaunus, eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen und überragt von der mittelalterlichen Burg. Bremthal ist mit rund 4.400 Einwohnern der größte Stadtteil – gewachsene Nachbarschaft und ruhiges Wohnumfeld bei sehr guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Die S-Bahn-Station Eppstein-Bremthal (Linie S2) verbindet den Ort umsteigefrei mit dem Frankfurter Hauptbahnhof, die A3 ist in wenigen Minuten erreicht, der Frankfurter Flughafen liegt rund 20 km entfernt. Grundschule, Gesamtschule und Kitas befinden sich im Stadtgebiet; der Taunus mit seinen Wander- und Radwegen beginnt praktisch vor der Haustür.

Objektbeschreibung

Diese sonnige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss lebt vom Licht. Der offene Wohn- und Essbereich von rund 24 m² öffnet sich nach zwei Seiten, geht fließend in einen verglasten Wintergarten über und tritt auf gleich zwei Balkone hinaus – der Blick reicht über Grün und Baumkronen bis zu den bewaldeten Höhen des Taunus.
Der Wintergarten (ca. 16 m²) erweitert den Wohnraum um einen ganzjährigen Lieblingsplatz: im Sommer offen, in der Übergangszeit windgeschützt. Die offene Küchenzeile fügt sich mit ruhigen Fronten ins Bild. Das Schlafzimmer liegt zurückgezogen und öffnet sich mit eigener Tür nach draußen; das Tageslichtbad ist bodengleich geplant, ein separater Abstellraum nimmt Technik und Waschmaschine auf.

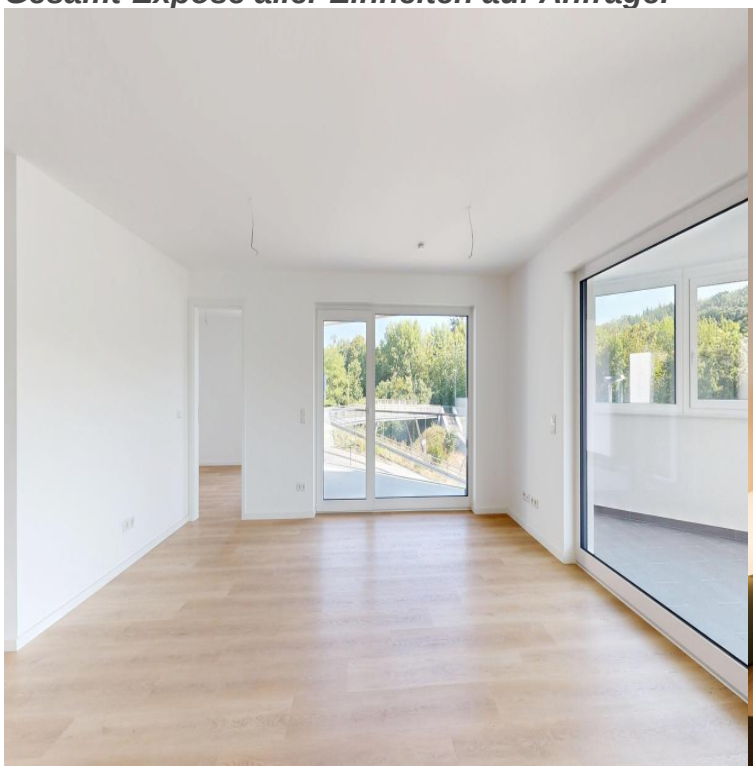
Als Neubau von 2025 im KfW-Effizienzhaus-55-Standard verbindet die Wohnung niedrige Energiekosten mit hochwertiger Ausstattung – bodentiefe Fenster, Vinylboden, Fußbodenheizung und ein Aufzug bis vor die Wohnungstür. Ein Zuschnitt, der Paaren ebenso entgegenkommt wie Kapitalanlegern.
Wohnfläche ca. 75,12 m² (bauausführungsbedingt ± 3 %).

Ausstattung

– KfW-Effizienzhaus 55 (EE-Klasse), Baujahr 2025
– Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe (Heizung + Warmwasser), Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
– 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden, bodentiefe Fenster mit Ganzglasgeländern
– Hochwertiger Vinylboden; Bäder gefliest; Sanitärobjekte Vigour Clivia o. gleichwertig
– Verglaster Wintergarten (ca. 16,4 m²) und zwei Balkone
– Offener Wohn-/Essbereich; separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
– Küche mit Kalt-/Warmwasser- und Spülmaschinenanschluss (Möblierung nicht im Lieferumfang)
– Aufzug in alle Ebenen (maschinenraumlos), Naturstein-Treppenhaus, Türsprechanlage, Rauchmelder
– Tiefgarage im Haus (Stellplatz 25.000 €), autofreies, 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 je 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.











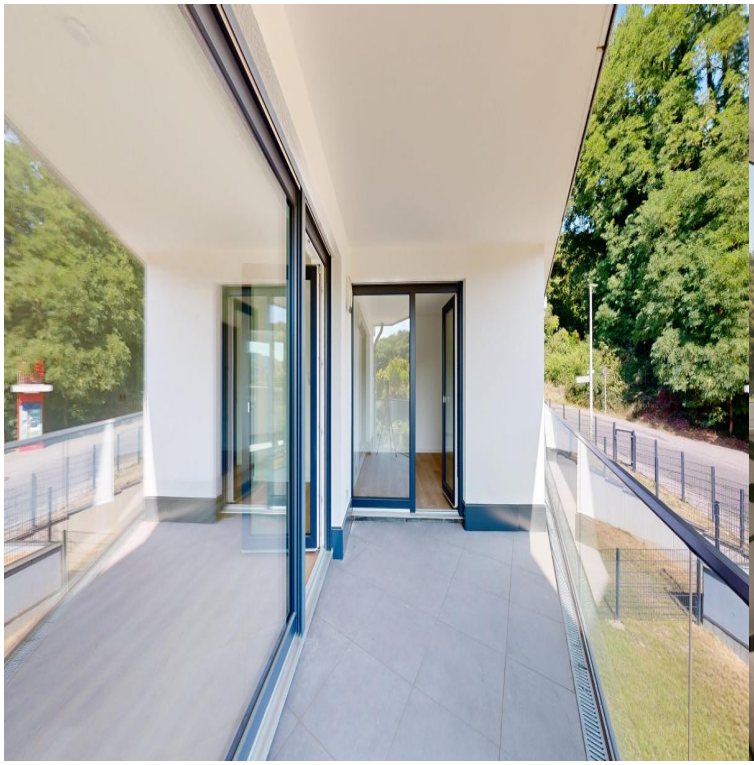














Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net