

**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**

---



<b>Baujahr ca.</b>	1977
<b>Zimmer</b>	4
<b>Wohnfläche ca.</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	783 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	Freistehendes Einfamilienhaus, Fußbodenheizung, Sanierungsbedürftig
<b>Energieausweis</b>	-V-238.4 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas

**[maintaunus@naspaimmobilen.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilen.de)  
Tel.: 0611/364-86960**



**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**



**Hauskategorie**

Einfamilienhaus

**Baujahr**

ca. 1977

**Qualität der Ausstattung**

Normal

**Zimmer**

4

**Bezugsfrei ab**

Sofort

**Schlafzimmer**

3

**Badezimmer**

1

**Wohnfläche**

ca. 108 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**

ca. 783 m<sup>2</sup>

**Keller**



**Gäste-WC**



**Parkflächenanzahl**

1

**Parkplatztyp**

Garage

**Kaufpreis:**

**585.000 €\***

\* Provision für Käufer 2,975% Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**



**Adresse**

65817 Eppstein

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

**Energie**

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Gas

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

238.4 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse

G

## Beschreibung

In begehrter Wohnlage von Eppstein befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem 783m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das ca. 1977 in Massivbauweise erbaute Haus wurde direkt in den Hang gebaut und bietet durch die Hanglage einen wunderbaren Ausblick auf den Kaisertempel.

Das von einem Architekten erbaute Haus stellt mit seiner tollen Split-Level-Bauweise eine ganz besondere Art des Wohnens dar. Es ist nicht klassisch in 2-3 Stockwerke, sondern in Ebenen unterteilt. Diese sind zueinander um eine halbe Geschosshöhe versetzt und durch offene Treppen miteinander verbunden. Ein moderner und offener Wohnstil ist damit bereits gegeben.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt durch die Hanglage über diverse Treppenstufen. In der Eingangsebene beginnt die Aufteilung der Zimmer, auf der sich das Gäste-Badezimmer mit Dusche befindet. Von hier aus gelangt man zu einem Kellervorraum, von wo der Keller-/Heizungsraum und über eine kurze Treppe das Zimmer in der unteren Geschossebene zu erreichen ist. Bei diesem Zimmer handelt es sich aufgrund der Deckenhöhe von ca. 2,12m um Nutzfläche, die wunderbar zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Vom Eingangsbereich kommt man außerdem über eine kurze Treppe in die Ebene des Wohnzimmers. Hier finden Sie große Fensterfronten und einen gemütlichen Kaminofen vor. Es besteht eine direkte Verbindung zum erhöht liegenden und als "galerieähnlich" zu bezeichnenden Essbereich. Der geschlossene Küchenbereich bietet eine schöne Fläche, um eine neue Einbauküche und eine kleine Sitzecke unterzubringen.

Ein weiteres Zimmer (im Ursprung zwei kleine eigenständige Zimmer) befindet sich auf dieser Ebene in einem abgetrennten Bereich. Die nächste und letzte Ebene erreicht man über eine weitere kurze Treppe. Das Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sind hier integriert. Mit der vorhandenen Fußbodenheizung im ganzen Haus entsteht neben dem Kamin eine wohlige Wärme.

## Ausstattung

Ein wirklich gelungenes und für damalige Zeiten innovatives Wohnkonzept - eine Besichtigung lohnt sich.

Unbedingt hervorzuheben ist die tolle Sonnenterrasse mit Blick auf den Kaisertempel. Ein absoluter Wohlfühlort. Die bereits erwähnte Hanglage gibt dem Grundstück verschiedene Bereiche und Nutzungsmöglichkeiten, die über diverse Treppen zu begehen sind. Für Kinder ein richtiger Abenteuerspielplatz. Das obere Gartenplateau besteht aus unterschiedlichen Ebenen. Straßenseitig befindet sich die PKW-Garage mit einem elektrischen Sektionaltor.

Abschließend ist zu erwähnen, dass sich das Haus in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Zustand befindet. Altersbedingt ist eine vollständige Grundsanierung erforderlich.

Das Haus ist in folgende Ebenen unterteilt:

Ebene A: Diele, Gäste-Bad, Vorkeller, Keller-/Heizungsraum

Ebene B: Zimmer (Nutzfläche zu Wohnzwecken)

Ebene C: Wohnzimmer

Ebene D: Essplatz, Küche, Terrasse, Flur, Schlafzimmer

Ebene E: Elternschlafzimmer, Badezimmer, Flur

Die Fakten - kurz & knapp:

- Baujahr 1977
- 783m<sup>2</sup> Grundstücksgröße - Hanglage
- 4 Zimmer (im Ursprung 5 Zimmer)
- ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 133m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Terrasse/Balkon mit Ausblick
- Split-Level-Bauweise - Etagen sind in Ebenen unterteilt
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen
- Elektrische + manuelle Rolläden
- Fenster aus Baujahr - Doppelverglaste Holzfenster
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 1 Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Gas-Zentralheizung Baujahr 2011 - Fußbodenheizung
- 1 Keller-/Heizungsraum
- Haus vollständig sanierungsbedürftig
- 1 Garage mit elektrischem Garagentor

## Lage

Eppstein ist eine Stadt im Main-Taunus-Kreis und liegt westlich von Frankfurt am Main und etwa 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vordertaunus. Der Verwaltungssitz befindet sich im angrenzenden Stadtteil Vockenhausen. Die zugehörigen Stadtteile sind Bremthal, Ehlhalten, Niederjosbach und Vockenhausen.

Zudem verfügt Eppstein über eine S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen, Main-Lahn-Bahn) und liegt ca. 3 km von der A 3 entfernt. Durch Eppstein hindurch führt die B 455. Der Flughafen Frankfurt am Main ist ca. 20 km vom Stadtzentrum Eppsteins entfernt.

An Schulen verfügt Eppstein über eine Grundschule in Vockenhausen sowie eine weitere Grundschule im Stadtteil Bremthal in Richtung Niederjosbach. Ebenfalls in Vockenhausen befindet sich die Freiherr-vom-Stein-Schule. 490 Schüler, verteilt auf Gymnasium, Realschule und Hauptschule, besuchen die Gesamtschule in sechs Jahrgangsstufen - von der fünften bis zur zehnten Klasse. Zudem befinden sich in Vockenhausen ein katholischer Kindergarten sowie eine Kindertagesstätte.

Alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Kontaktieren Sie uns, wir vereinbaren gerne einen Termin für Sie und besprechen mit Ihnen Ihre Ideen und Möglichkeiten.

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt. Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

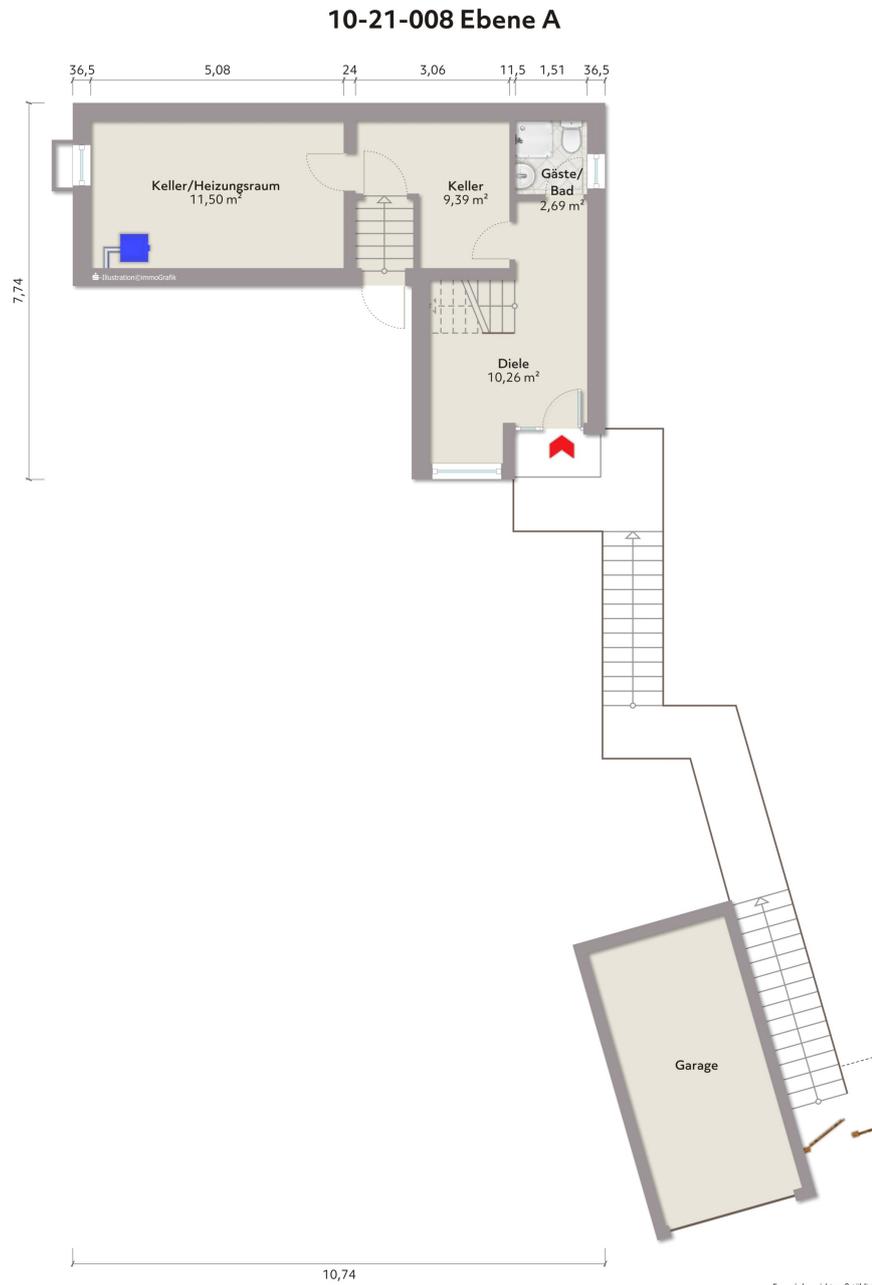
Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!



**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**



**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**

---

10-21-008 Ebene B

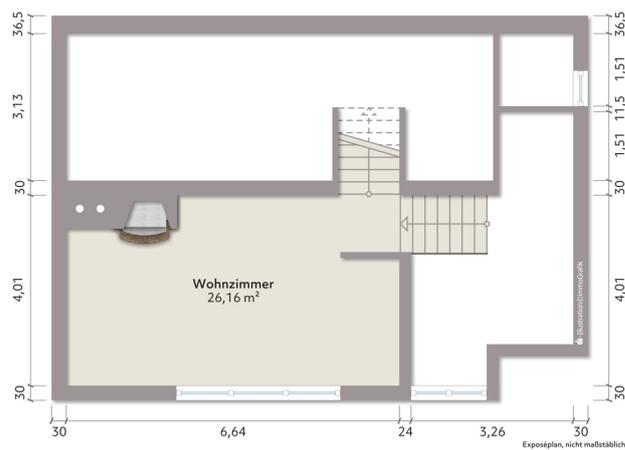


Grundriss Ebene B (Nutzfläche zu Wohnzwecken)

**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**

10-21-008 Ebene C



Grundriss Ebene C

**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**

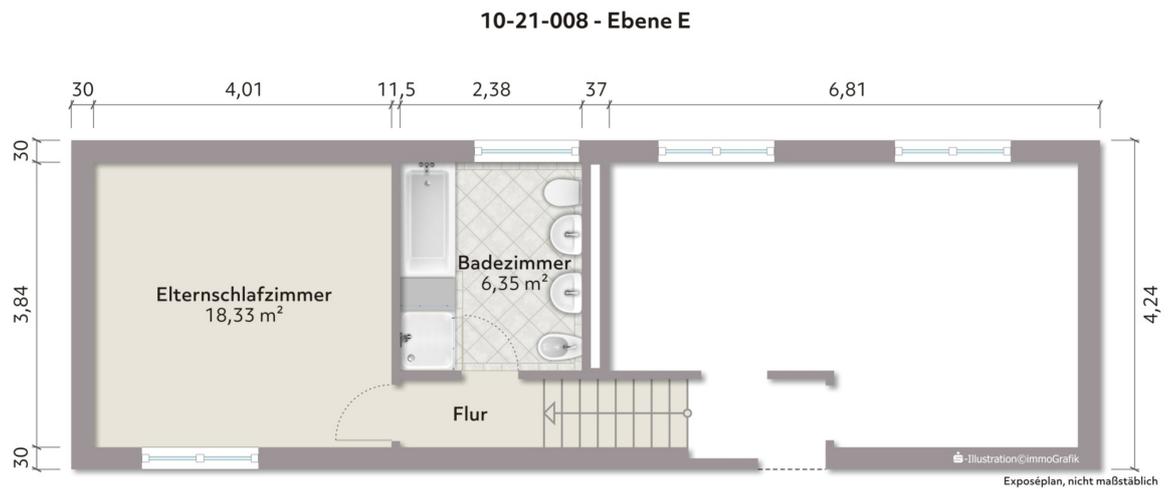
**10-21-008 Ebene D**



Grundriss Ebene D

**\*\*VERKAUFT\*\*Eppstein:  
Schönes Haus in Split-Level-  
Bauweise zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-008**



Grundriss Ebene E

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 10-21-008

Naspa Immobilien GmbH  
Jörn Bockholt  
Agentur Main-Taunus  
Eichhornweg 4  
65812 Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960

Fax: 0611/364-86999

Mail: [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**

Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812, Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde