

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Eppstein

### provisionsfrei: Großzügige Doppelhaushälfte in Eppstein im Taunus



Objekt-Nr. OM-258192

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans Werner

65817 Eppstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	565,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in herrlicher Landschaft gelegene Doppelhaushälfte, mit fantastischem Blick auf Berg und Tal, wird vielen Wünschen auf ein freies Leben in Gesundheit und natürlicher Umgebung gerecht.

Auch durch den eigenen Garten gibt es zahlreiche Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.

Die Wohnfläche von ca. 210,50 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Ebenen:

Erdgeschoß: ca. 90 m<sup>2</sup>

Dachstudio: ca. 53 m<sup>2</sup>

Hanggeschoß: ca. 67,5 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß: Balkon ca. 21 m<sup>2</sup>

Hanggeschoß: Wintergarten, beheizt: ca. 35 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

Im Erdgeschoß: großzügige Einbauküche, offener Kamin im Wohnbereich

Tageslichtbad mit Toilette, Doppelwaschbecken und

Badewanne

Im Dachstudio: Panorama-Bad mit Toilette, Whirlpool-Wanne und

Dampfdusche

Stauraum im Dachgiebel (ca. 4 m<sup>3</sup>)

Im Hanggeschoß: Tageslichtbad mit Toilette und Dusche

Designer-Kaminofen (Sergio Leoni, Pelle de Angelo)

ca. 14 KW max.

zusätzliche Küche im Landhausstil

(Kiefernholzeinrichtung u. Möbel)

Zum Objekt gehört:

Eine Einzelgarage (6 m) mit Stellplatz davor (5 m) zus. 33 m<sup>2</sup>

Ein Gartenteich (ca. 90 cm tief, ca. 1,5 - 2 m<sup>3</sup>) der mit Regenwasser vom Dach befüllt wird, und in ein Zisternen-System (ca. 2,5 m<sup>3</sup>) mit Tauchpumpe überläuft.

## Ausstattung

1999 wurde das Hanggeschoss um den Wintergarten (ca. 35 m<sup>2</sup>) erweitert.

Erdgeschoß:

Die Wohnräume wurden im Jahr 2014 komplett renoviert, neue Teppiche in Schlaf-, und Esszimmer, sowie im Flur, Wohnzimmer und Küchenbereich Fliesen gelegt und die Einbauküche erneuert und erweitert.

Dachstudio:

Ebenfalls im Jahr 2014 wurde das Dach isoliert (Dämmstoff: 240 mm Klemmfilz) und komplett ausgebaut, sodass ein großer Wohnraum und ein komfortables Bad entstand.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Stadt Eppstein liegt im südhessischen Main-Taunus-Kreis und hat in den fünf Stadtteilen Eppstein, Vockenhausen, Bremthal, Niederjosbach und Ehlhatten etwa 14000 Einwohner.

Der Verwaltungssitz (Rathaus 1) liegt im Stadtteil Vockenhausen.

Am Bahnhof Eppstein gibt es das Bürgerbüro als "Anlauf-, und Auskunftstelle" für die Bürger.

Eppstein verfügt über 2 Grundschulen und eine Gesamtschule, ebenso befindet sich ein Altenwohnheim des Main-Taunus-Kreises in Eppstein.

Eppstein ist eingebettet im Taunus, einem hauptsächlich bewaldeten Mittelgebirge mit dem "Großen Feldberg im Taunus" (880 m) als höchste Erhebung.

Orte der Umgebung:

westlich gelegen, ca. 20 Km, Hessens Landeshauptstadt Wiesbaden,

südwestlich, ca. 30 Km, Mainz, Landeshauptstadt von Rhein-Land-Pfalz

südöstlich, ca. 33 Km, Frankfurt am Main

und ca. 32 Km, der internationale Flughafen Frankfurt am Main.

Verkehrstechnisch liegt Eppstein nahe (ca. 5 Km) dem Autobahnanschluss der A3 Wiesbaden / Niedernhausen.

Über die B455, die L3011 sowie die L3027 sind Orte der näheren Umgebung, wie die Kreisstadt Hofheim, Kelkheim, Königstein, Idstein und Niedernhausen zu erreichen.

Die S-Bahn S2 verkehrt von Niedernhausen über Hofheim, Hoechst, Frankfurt am Main bis in den Rodgau nach Dietzenbach.

Die S2 hat im Stadtgebiet die Haltestellen Niederjosbach, Bremthal und den Stadtbahnhof Eppstein.

Außerdem bringen Sie die Buslinien 263, 805 und 816 in die umliegenden Orte im Main-Taunus-Kreis, auch ein "Bürgerbus" (auf tel. Zuruf) steht im Stadtgebiet zur Verfügung.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Eppstein - Ehlhalten.

An einem Südhang mit unverbaubarem Blick, über dem alten Ortskern gelegen, bietet das Objekt mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Garten in leichter Hanglage ausreichend Möglichkeiten um Ruhe und Entspannung in der Natur zu finden.

Das Objekt wird von keiner Straße direkt tangiert, es gibt deshalb nur wenig Verkehrslärm.

Das Dorfgemeinschaftshaus, ein Bistro-Pizzeria, ein Friseursalon, ein Kindergarten, ein Tennisclub, und ein Bolzplatz, sowie das Ortsgemeinschaftshaus sind fußläufig in der Nähe des Objektes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zugang vom Balkon

# Exposé - Galerie



Südansicht mit Wintergarten



EG-Aussicht

# Exposé - Galerie



EG-Küche/Essen



EG-Küche

# Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Wohnen

# Exposé - Galerie



EG-Wohnen



Dachstudio-Wohnen

# Exposé - Galerie



Dachstudio-Wohnen



Dachstudio-Wohnen

# Exposé - Galerie



Dachstudio-Schlafen



Dachstudio-Zugang/Bad

# Exposé - Galerie



Dachstudio-Bad



Dachstudio-Bad

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



EG-Bad

# Exposé - Galerie



EG-Flur



EG-Flur

# Exposé - Galerie



EG-Eltern



EG-Eltern

# Exposé - Galerie



EG-Esszimmer



EG-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Hanggeschoss-Flur

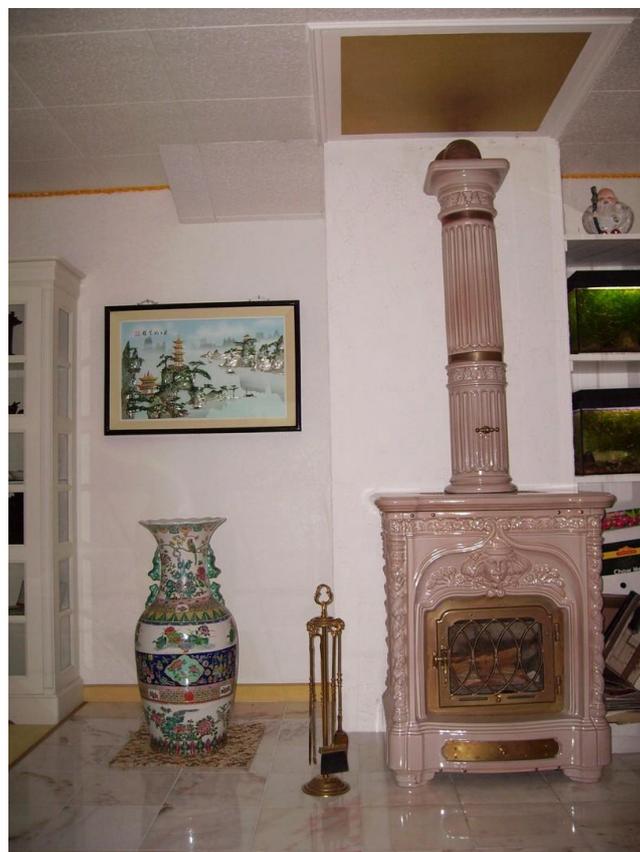


Hanggeschoss-Flur

# Exposé - Galerie



Hanggeschoß-Wohnen



Hanggeschoß-Wohnen

# Exposé - Galerie



Hangeschoss-Küche



Hangeschoss-Küche

# Exposé - Galerie



Hanggeschoss-Küche



Hanggeschoss-Bad

# Exposé - Grundrisse

1/3-011/80

## ZENKER-HÄUSER

WALTER ZENKER KG

ZENTRALVERWALTUNG: 3470 Höxter-Lüchtringen · Ruf (0 52 71) 65-1



### Baubeschreibung der ZENKER-HÄUSER

11/77

**GRUNDAUSFÜHRUNG**  
ZENKER-HÄUSER sind Einfamilienhäuser. Sie werden geplant und gebaut nach den gültigen Richtlinien und DIN-Vorschriften.  
Als tragende Konstruktion dient ein statisch nachgewiesenes Holzfachwerk, das das Skelett der in der Fabrik gefertigten Wände und Decken bildet (das größte Wandelement hat das Maß 11,31 m x 2,55 m).  
Die Statik ist für 75 kg Schneelast pro qm<sup>2</sup> ausgelegt. Erweiterungen für höhere Lasten sind möglich.

**MATERIAL**  
Massivholz, den DIN-Vorschriften entsprechend gegen tierischen und pflanzlichen Befall geschützt.  
Spanplatten, Mineralfasermatten, Asbestzementplatten und Holzschutz nach DIN-Vorschriften.

**GIEBEL**  
Naturholzverschalung, wetterfest imprägniert.

**AUSSENWÄNDE**  
Aufbau von innen nach außen:  
13 mm Vollspanplatten  
90 mm Holzrahmenfachwerk, ausgefacht mit Dampfsperre und 90 mm Mineralfasermatten  
13 mm Vollspanplatten V 100 G  
21 mm Abstandhalter  
8 mm Asbestzementtafeln, fugenlos verarbeitet (DBGM - Patent angemeldet)  
145 mm Gesamtdicke

**AUSSENANSTRICH**  
Kunstharzrollputz (auf Sonderwunsch auch Halbsteinverblendung, kunststoffbeschichtete Asbestzementtafeln mit sichtbarer Fuge).

**TRAGENDE INNENWÄNDE**  
13 bzw. 10 mm Vollspanplatten  
90 mm Holzrahmenfachwerk  
13 bzw. 10 mm Vollspanplatten  
116 bzw. 110 mm Gesamtdicke

**NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE**  
13 bzw. 10 mm Vollspanplatten oder Gipskartonplatten 12,5 mm Holzrahmenfachwerk  
40 mm Holzrahmenfachwerk  
13 bzw. 10 mm Vollspanplatten oder Gipskartonplatten 12,5 mm  
66 bzw. 60 mm Gesamtdicke

**DACHFORMEN**  
Fischdach  
27° Sattel- und Walmdach  
37° Sattel- und Walmdach  
47° Satteldach  
andere Dachneigungen möglich.

**DACHAUSFÜHRUNG**  
Sattel- und Walmdach  
Sparren- oder Pfettenkonstruktion lt. Statik  
Bedachung:  
Betondachsteine, 1 Dachfenster neben dem Schornstein.  
Dachrinnen und Fallrohre aus Hart-PVC.

**FLACHDACH (Kalt Dach):**  
2-Schalen-Kaltdach mit PVC-Belag (0,8 mm Bahnen) eines anerkannten Fabrikates und ca. 4 cm Kiesschüttung.  
Dachüberstand umlaufend ca. 30 cm mit Dachblende.

**GESCHOSSDECKE**  
Holzbalkendecke als Kastelement, ausgefacht mit Dampfsperre und 60 mm bzw. 90 mm Mineralfasermatten und Dampfsperre.  
Untersicht der Zimmerdecken im Wohn- und EBzimmer fugenlos.

**FENSTER**  
Wartungsfreie Vollkunststoff-Fenster mit Einbauzarge, Doppelfalz und zwei Gummilippen (DBGM). Verdeckt liegende Drehkippschläge. Im Wohnzimmer feststehende Panoramafenster mit oder ohne Brüstung. Mehrscheiben-Isolierglas, z. B. Thermopane.  
Kunststoff-Rolläden vor den Fenstern des Erdgeschosses.  
Bei 37° und 47° Satteldach ohne Ausbau je Giebel 1 Fenster.

**FENSTERBÄNKE**  
Kunststoff-Fensterbänke weiß, 8 cm breit, unter allen Fenstern.

**TÜREN:**  
Haustür: Dunkel-eloxiertes Alu-Eingangelement mit strukturiertem Rauchglaseinsatz (Isolierverglasung), Briefkastenschlitz (bei Türen mit Seitenteil), Klingelknopf und Gong.  
Zimmertüren: Edelholz furnierte, lasierte Sperrholztüren.  
Terrassentür: wie Fenster gearbeitet.

**FUSSBÖDEN**  
Teppichbahnenware in Wohn-, Schlafräumen, Fluren und Dielen. Steinzeugfußboden in Bad und WC. Strukturierte Kunststoffbeläge in Küchen und Abstellraum.

**TAPETEN**  
Sämtliche Wände werden tapeziert. Tapeten (Grundmenge) sind bis zu 10,- DM je Rolle im Grundpreis enthalten. (Bei bauseitiger Lieferung: Gutschrift 5,- DM je Rolle des Normalverbrauchs.)

**ELEKTROINSTALLATIONEN**  
Deckenauslässe, Schalter und Steckdosen einschl. Unterverteilung im Flur. Leerrohre für Antennenkabel. Ausführung lt. VDE.

Architektorkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Mittelstraße A 142 34  
Walter Zenker KG  
3470 Höxter-Lüchtringen

27. SEP. 1979

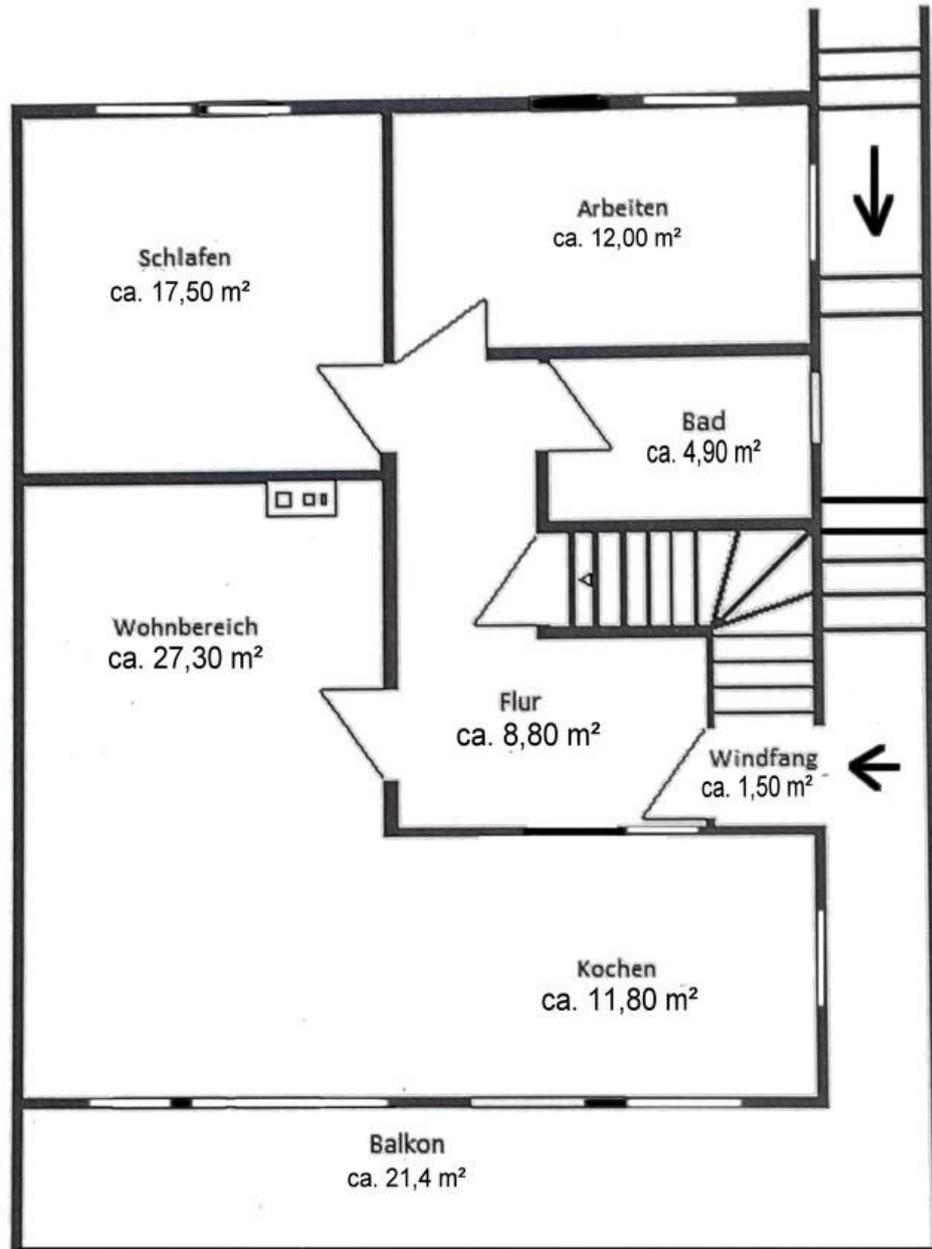
**Werk Weserbergland**  
3470 Höxter-Lüchtringen  
Ruf: (0 52 71) 65-1  
Telefax: 9931 704 2698

**Werk Odenwald**  
6120 Michelstadt  
Ruf: 0 60 61 / 677  
Telefax: 04 191 1000

**Werk Schleswig-Holstein**  
2351 Wasbek/Neumünster  
Ruf: 0 43 21 / 6 30 41

Zenker-Baubeschreibung

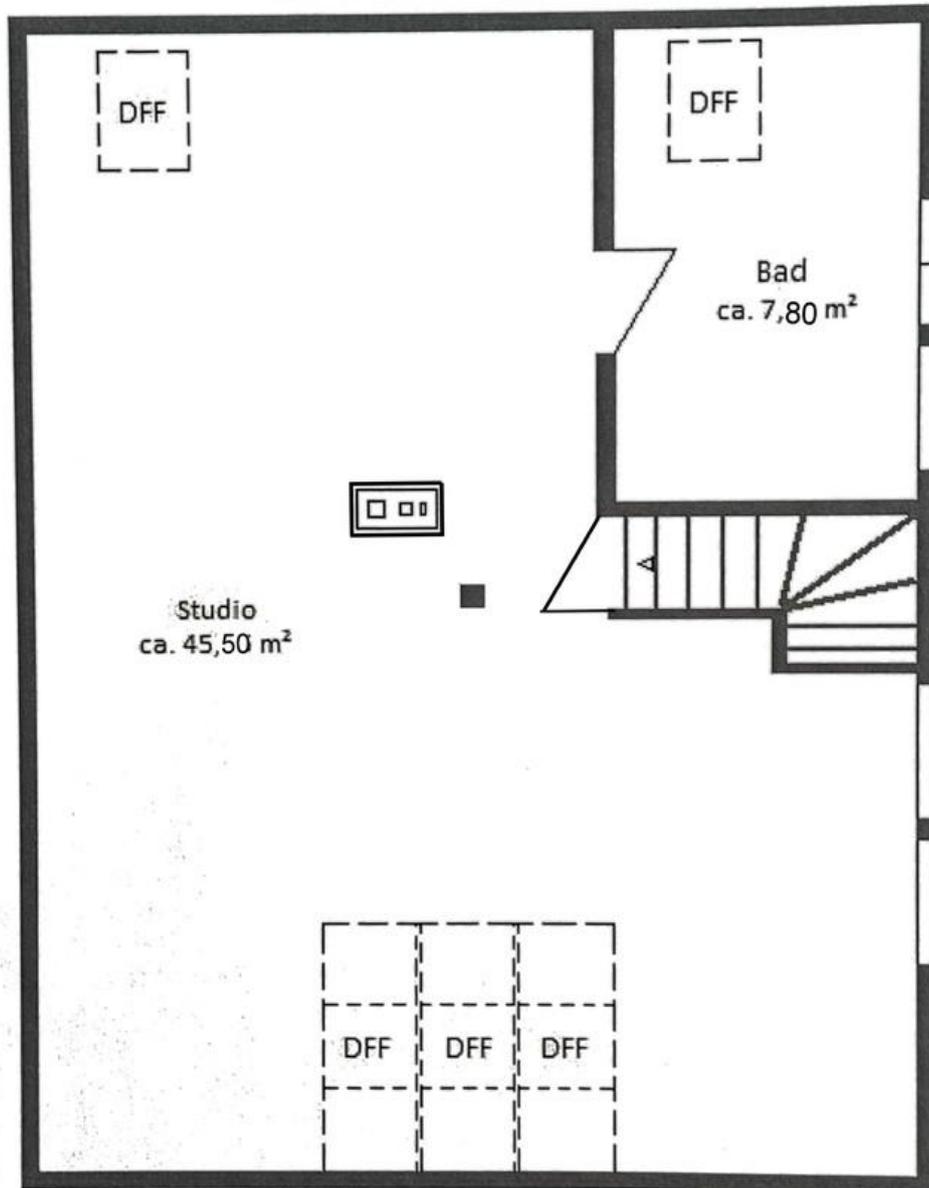
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss  
ca. 90 m<sup>2</sup>

Grundriss Erdgeschoss

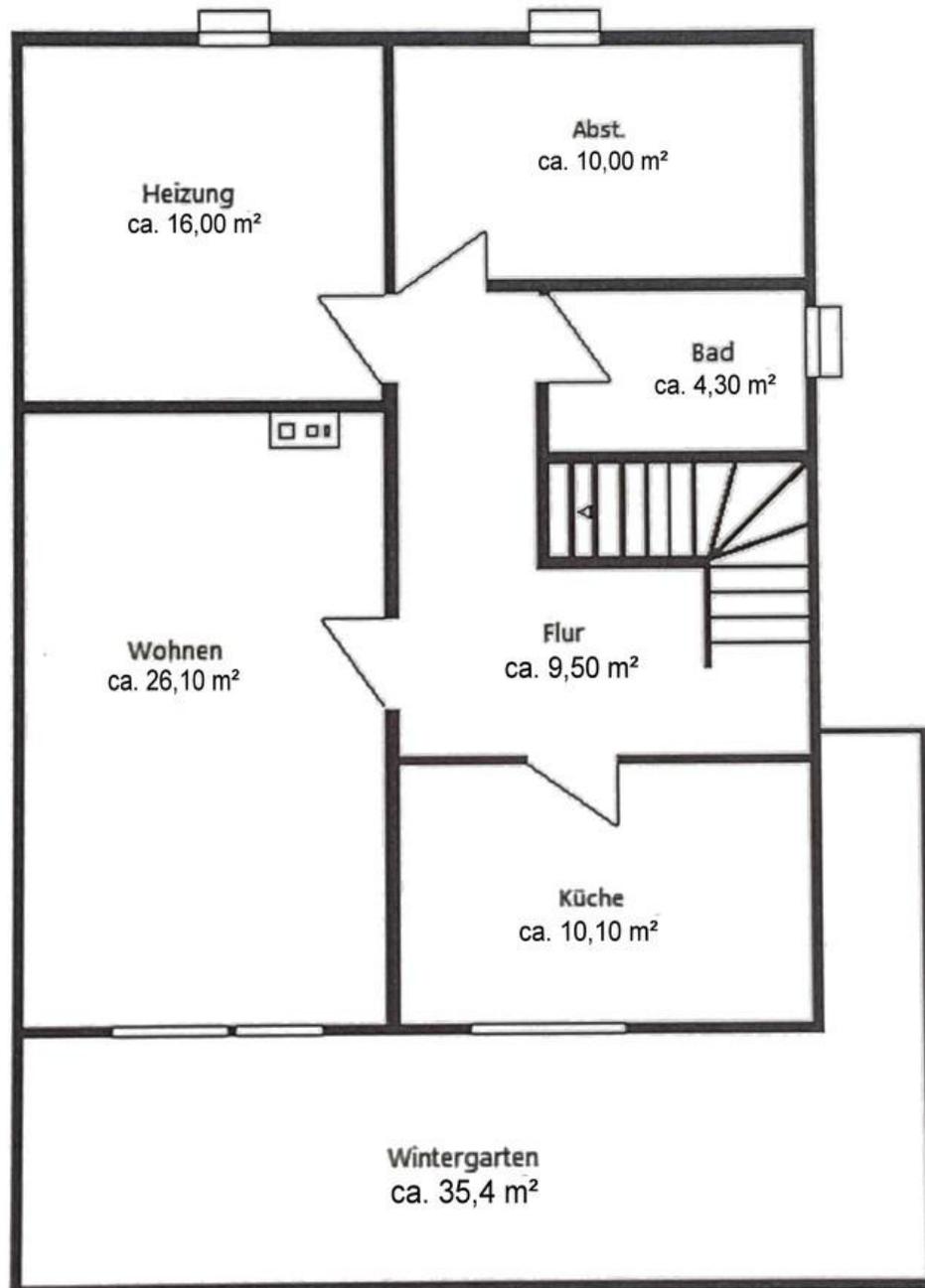
# Exposé - Grundrisse



Dachstudio  
ca. 53 m<sup>2</sup>

Grundriss Dachstudio

# Exposé - Grundrisse



**Hanggeschoss**  
ca. 67,5 m<sup>2</sup>

Grundriss Hanggeschoss