

Taunusstein

# Modernes Reihenmittelhaus in begehrter Lage

Objektnummer: 24108003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 202 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24108003
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 6500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2032	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Ein erster Eindruck

Modernes, top gepflegtes und familienfreundliches Reihenmittelhaus in begehrter Lage. Dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2000 mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Zuhause. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 modernisiert und präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen Zustand ohne Renovierungsstau. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer sowie 2 Tageslichtbadezimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. 2 Stellplätze werden mit je 6.500.-EUR pro Stellplatz extra berechnet. Das Haus ist mit einer effizienten Luft-Wärmepumpe sowie zusätzlich mit einer Gasheizung ausgestattet, was zu einer optimalen Energienutzung beiträgt und somit die Kosten für Heizung und Warmwasser senkt. Die Immobilie besticht zudem durch eine schöne Sonnenterrasse und einen Garten, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten bietet, Ihre Freizeit im Freien zu genießen. Die ruhige Lage des Objekts garantiert erholsame Stunden ohne störende Geräusche mit einem tollen Blick ins Grüne. Insgesamt bietet dieses moderne Reihenmittelhaus eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und großzügiger Raumaufteilung. Große, bodentiefe Fenster, ein edler Parkettfußboden im Wohnbereich unterstreichen den ansprechenden Charakter dieses wunderschönen Hauses. Mittelpunkt dieser Ausnahmeimmobilie ist zweifelsohne der große Wohn-/Essbereich. Abgerundet wird diese wohnlich konzipierte Etage durch die separate Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln samt Geräten, die auch das Herz ambitionierter Hobbyköche höher schlagen lässt, sowie ein Gäste-WC. Die geschwungene Holzterrasse führt Sie in die oberen Räumlichkeiten. Dort erwarten Sie ein Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Ein modernes Bad mit Dusche und Wanne runden diese Etage elegant ab. Im Dachgeschoss finden Sie ein lichtdurchflutetes Studio, ein weiteres Schlaf/Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad. Das Kellergeschoss bietet einen großen Hobbyraum und reichlich Stauraum für Ihre Bedürfnisse. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch eine tolle Verkehrsanbindung aus, die es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem alle wichtigen Ziele in der Umgebung zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Wenn Sie auf der Suche nach einem familiengerechten Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld sind, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses schönen Hauses.

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Ausstattung und Details

- Top Zustand
- Gut durchdachter Grundriss
- Vollkeller
- Durch Luftwärmepumpe Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern
- Süddach bietet Potential für Photovoltaik
- Zentrale Naturlage
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster
- 2 Tageslichtbäder: Vollbad und Duschbad
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Geräten
- Sonnenterrasse
- Kleiner Garten
- Großer Kellerraum
- Hobbyraum
- Waschraum
- 2 Pkw Stellplätze zu je 6.500 €



**Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein**

## Alles zum Standort

Dieses schöne Haus liegt in zentraler Lage von Taunusstein-Wehen, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, umgeben von einem Grüngürtel und Wald, der zu herrlichen Spaziergängen einlädt. Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis. Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Großstadt wünschen. Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen.

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24108003 - 65232 Taunusstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a Taunusstein  
E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)