

Steinbach – Steinbach

# Projektierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Steinbach/Ts.

Objektnummer: 24110010



KAUFPREIS: 818.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 282 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24110010	Kaufpreis	818.300 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) bezogen auf den anteiligen Grundstückspreis in Höhe von 397.000 EUR.
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	2025		

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

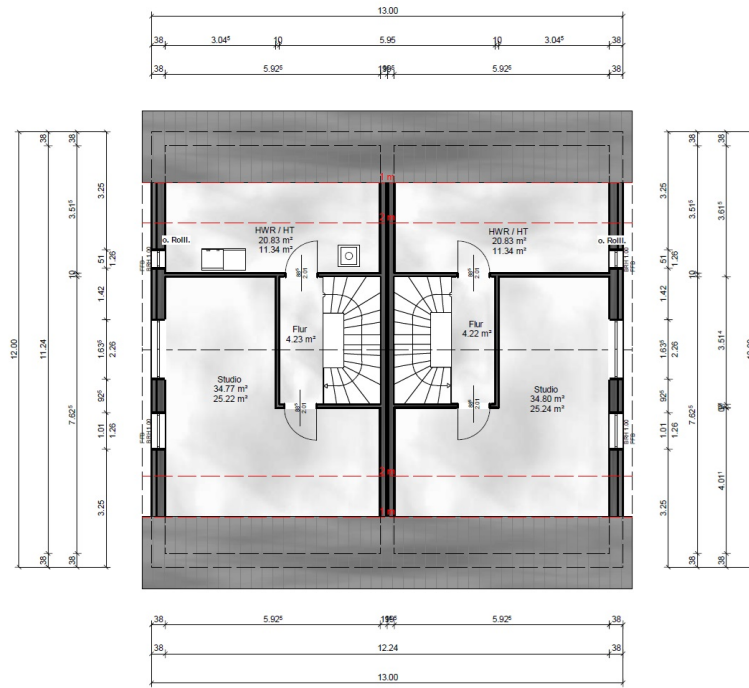
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

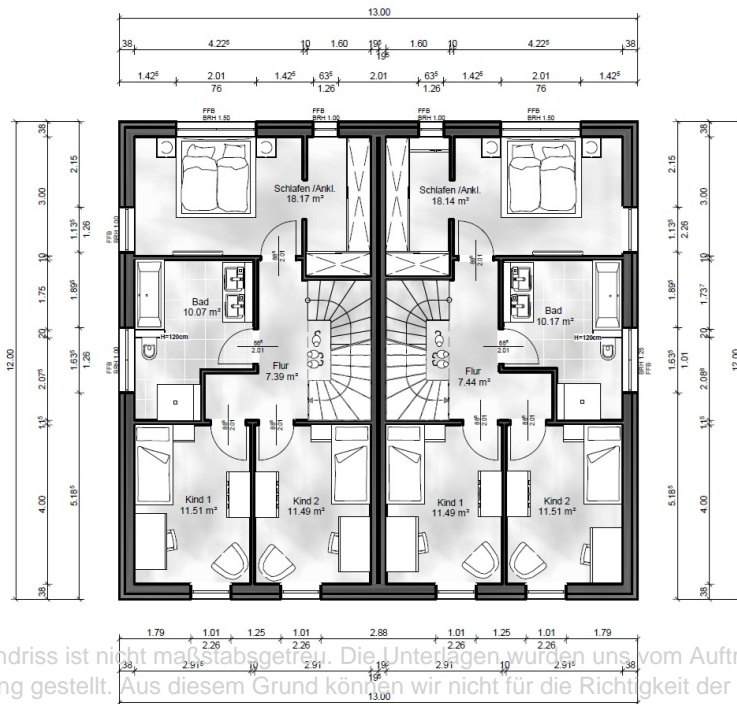
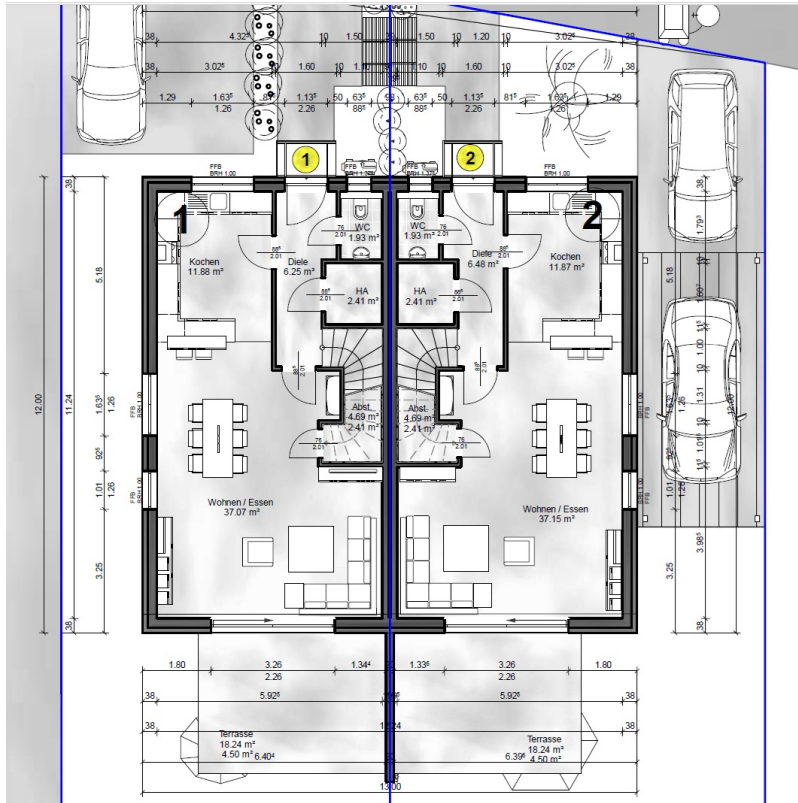
T.: 06173 - 70 28 82 0

Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Ein erster Eindruck

Die projektierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine Wohnfläche von circa 163 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 282 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern und einem Badezimmer, bietet dieses Objekt ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Lüftungsanlage, 3-fach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, eine Zisterne und wird im EH 40 Standard gebaut. Optional können Malerarbeiten und Bodenbeläge für einen Aufpreis von 43.000 EUR hinzugefügt werden. Ebenso ist auch ein Keller in Wohnqualität (weiße Wanne) sowie eine Garage oder ein Carport optional möglich. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und genügend Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die moderne Bauweise und energiesparenden Komponenten machen das Haus nicht nur umweltfreundlich, sondern ermöglichen auch eine effiziente und kostengünstige Energieversorgung. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich, was ideal für junge Familien oder Paare ist, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Dieses Haus in Planung ist die perfekte Wahl für Käufer, die Wert auf solide Bauqualität, moderne Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die Kaufnebenkosten beziehen sich nur auf den anteiligen Grundstückspreis in Höhe von 417.000 EUR.



Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Lüftungsanlage
  - 3-fach verglaste Fenster
  - Fußbodenheizung
  - Zisterne
  - EH 40 Standard
- optional:
- Malerarbeiten und Bodenbeläge zzgl. 43.000 EUR
  - Keller in Wohnqualität (weiße Wanne) optional möglich
  - Garage / Carport optional möglich

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Alles zum Standort

Mit seinen ca. 10.000 Einwohnern liegt Steinbach landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Es gibt reine Luft und wohlschmeckendes, wenig kalkhaltiges Wasser. Einkäufe lassen sich unproblematisch in Steinbach erledigen. Verschiedene Schulzweige und Kindergärten einschließlich der bilingualen Privatschule "Phorms" befinden sich direkt in Steinbach. Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zu Eschborn, Oberusel und dem beliebten Main-Taunus-Zentrum. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linie S5 (Haltestelle Weißkirchen/Steinbach) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt. Die Autobahnanschlüsse zur A5 und A66 sind mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main ist 15 km entfernt.

Objektnummer: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Sonstige Angaben

**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: 24110010 - 61449 Steinbach – Steinbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg im Taunus

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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