

Hünstetten / Wallbach

# Attraktive 3,5 bis 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Sonnenloggia

Property ID: 25192003



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

RENT PRICE: 1.060 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## At a glance

Property ID	25192003	Rent price	1.060 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Additional costs	300 EUR
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	3.5	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Year of construction	1993	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 40 EUR (Rent)		

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	85.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property





Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

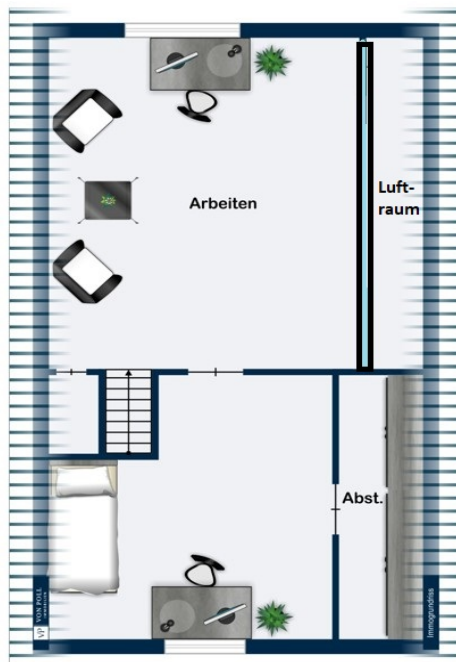
## The property



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## A first impression

Top gepflegt präsentiert sich diese attraktive Maisonette-Wohnung in einem kleinen Mehrparteienhaus im beliebten Hünstettener Ortsteil Wallbach. Die Vermieter selbst bewohnen das Erdgeschoss, eine weitere Wohnung ist bereits langjährig an eine Person vermietet. Durch die interessante Raumaufteilung auf zwei Ebenen bietet die Wohnung ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar mit mehr Platzbedarf. Sie verfügt über 3.5 helle und freundliche Zimmer in der Eingangsebene, darunter zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das nach oben zur Galerie hin offen gestaltet ist. Die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus zugängliche Sonnenloggia lädt an warmen Tagen zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Blick in die Nachbarschaft und die grüne Umgebung. Die neuwertige Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Annehmlichkeiten, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Sie bietet auch dank des angrenzenden kleinen Abstellraumes viel Platz und Stauraum. Das Tageslichtbad ist komfortabel mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot der Wohnung auf dieser Ebene ab. Über den Flur gelangt man über eine schmale Treppe auf die Galerieebene im Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet sich perfekt als Büro- und Arbeitsbereich an und verfügt dank der zahlreichen Einbauschränke über zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Zimmer (unbeheizt), ebenfalls mit Einbauschränken ausgestattet, schließt sich an die Galerie an. Ein eigener kleiner Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller stehen den neuen Mietern ebenfalls zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz direkt am Haus, für den ein sep. Mietvertrag abgeschlossen wird. Haustiere sind aus gesundheitlichen Gründen in dem Haus leider nicht gestattet, wir bitten um Verständnis. Mietinteressenten benötigen bei Anmietungsinteresse bitte folgende Unterlagen: Mieter-Selbstauskunft, aktuelle Einkommensnachweise, Bank- oder Schufa-Auskunft. Besichtigungen sind frühestens ab dem 01.03.2025 möglich.

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Details of amenities

- Neuwertige Einbauküche mit Markengeräten (Fa. Bosch)
  - Fußbodenheizung
  - Kunststofffenster doppelverglast
  - Rollläden an den Fenstern
  - Neue dreifachverglaste Dachflächenfenster (2023)
  - Fliesenboden im Flur, WZ, SZ, Essbereich
- Küche und Bad
- Parkettboden auf der Galerieebene
  - Korkboden im Kinderzimmer
  - Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
  - Gäste-WC (an Zisterne angeschlossen)
  - Gasheizung mit Solarthermie
  - SAT-Anschluss
  - Einbauschränke auf der Galerie und im angrenzenden Zimmer
  - Wa-Ma Anschluss im gemeinschaftlichen Waschkeller
  - Eigener kleiner Kellerraum
  - Außenstellplatz (zzgl. 40,00 €( Monat und sep. Mietvertrag))
- Hinweis: Die Treppenhausreinigung sowie der Winterdienst erfolgt im Wechsel und in Eigenregie durch die Bewohner des Hauses.

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## All about the location

Fernab vom städtischen Alltagstrubel: Nur gut 20 km nördlich von Wiesbaden und ca. 10 Fahrminuten von der A3 entfernt, finden Sie dieses naturnahe Idyll. Ruhige Wohngebietslage im beliebten Hünstettener Ortsteil Wallbach. Wallbach verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, es gibt u.a. einen Nahversorger, eine Tankstelle, einen Zahnarzt, Physiotherapie, Tennishalle, die Gemeindeverwaltung, eine Seniorenresidenz sowie Krippe und Kindergarten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und weiterführende Schulen erreichen Sie in nur wenigen Autominuten. Der Golfpark Idstein befindet sich ebenfalls in 10 minütiger Entfernung. Hünstetten, mit seinen über 10 Ortsteile verteilten rd. 10.000 Einwohnern im Idsteiner Land liegt im reizvollen Taunus zwischen Limburg und Wiesbaden. Diese beliebte Wohnsitz-Gemeinde bietet neben großem Erholungswert und reizvoller Natur eine hervorragende Anbindung ins Rhein-Main-Gebiet! Die A3 mit seinen Anschlußstellen Idstein bzw. Bad Camberg bietet die schnellste Verbindung zum ca. 35 Minuten entfernten Flughafen, nach Frankfurt oder Köln. Nach Wiesbaden oder Limburg gelangen Sie mit Ihrem PKW oder auch dem Schnellbus (die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt) über die B 417 in ca. 20 Minuten nach Wiesbaden oder Limburg.



Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25192003 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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