

Hünstetten

# Romantisches Liebhaberobjekt für Ruhesuchende

????????? ??????????: 24192016

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 217 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 811 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ??? ??????

????????? ??????????	24192016
?????????????	ca. 217 m <sup>2</sup>
?????????	4
????????????? ???	3
?????????????	2
????? ??????????????	1898
?????? ???????????????	2 x ??????????????
	?????? ???????????????

????? ?????????	680.000 EUR
???????	???????????????
	??????????????????
???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????????	2012
?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	316.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	06.09.2034	??????????????	
??????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????



??????? ????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



???????? ?????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????





??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????



??????? ????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????



???????? ?????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????



??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ????????



???????? ??????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

?? ?????????





??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

??? ?????? ???????????

Dieses besondere Liebhaberobjekt aus dem 19. Jahrhundert im Herzen von Kettenschwalbach, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Hünstetten wurde im Jahr 2012 innen von Grund auf liebevoll kernsaniert und in ein außergewöhnliches und gemütliches Wohnhaus verwandelt. Von außen eher unscheinbar, betreten Sie dieses Haus durch den seitlich gelegenen Eingang oder durch das Gartentor, das auf das herrlich angelegte und uneinsehbare Gartengrundstück führt und zum anderen die seitlich gelegene überdachte Terrasse diskret verbirgt. Der für diese Häuser so typische Hauseingang birgt genügend Platz für eine kleine Garderobe und führt sowohl in die Räume des EG sowie in die oberen Etagen über eine sehr schöne Holzterrasse. Hier im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein sehr gemütliches und geräumiges Zimmer und durch die Küche führt der Weg in den zauberhaften Wohnbereich mit einer wundervoll freigelegten Bruchsteinwand. Der Eigentümerin ist es sehr geschmackvoll gelungen, hier verschiedene Bereiche und Rückzugsorte zu schaffen und ein moderner Kamin lädt zu romantischen Runden auf der gemütlichen Couch ein. Ein Highlight und das nicht nur im Sommer ist sicherlich die vom Wohnzimmer aus zugängliche überdachte Terrasse mit viel Platz zum relaxen, für entspannte Abende mit Freunden oder genießen Sie von hier einfach den Blick in den wundervoll angelegten romantischen Garten mit einer Prise französischem Urlaubsfeeling. Im Obergeschoss liegen die privaten Schlafräume der Familie sowie ein außergewöhnliches Wohlfühlbad mit zwei sep. Bereichen, Dusche, Badewanne und Ofen für ein gemütliches Bad an kalten Tagen. Lassen Sie sich von dieser wirklich außergewöhnlichen Immobilie verzaubern und sprechen Sie uns gern für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an. Bitte beachten Sie, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigt werden. Besichtigungen sind bitte mit etwas Vorlauf abzustimmen.

??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

???????????????? ???? ??????????

Im Jahr 2012 erfolgte eine Komplettsanierung (mit Ausnahme Dach)

- Innenausbau, neue Fenster, neue Heizung, neue Fliesen, neue Bäder, Kamin, Freilegung

Bruchsteinmauer im Wohnzimmer, Küche, Erneuerung Elektrik, Leitungen

- Naturschieferverkleidung am Haus

- Lehmputz

- Holzheizung (2012)

- Alternativ Ölheizung (750 L Tank)

- WW Speicher

- Neue Heizkörper im gesamten Haus

- im WZ tw. Fußbodenheizung

- Moderner Kamin

- Fußbodenfliesen im Wohnzimmer (anthrazit)

- Kamin im Badezimmer oben

- Kamin im Schlafzimmer

- Doppelt verglaste Fenster (Semco)

- Freigelegtes Bruchsteinmauerwerk im Wohn- und Schlafbereich

- Sichtbalken

- tw. Originalfußbodendielen (aufgearbeitet)

- tw. Originaltüren

- Einbauküche mit E-Geräten (Bauknecht)

- Ebenerdige Dusche

- Badewanne

- Vollständig überdachte Terrasse

- Naturteich (wird von Regenwasser gespeist) mit Silberlingen, See- und Teichrosen

- Großer Gemüsegarten mit Gemüsebeeten, Kräutern, Obst- und

Ziersträuchern, zahlreichen Blumen und Pflanzen

- Geräteschuppen/ Werkstatt

- Gartendusche

- Glasfaseranschluss

- SAT-Anlage

- Wa-Ma Anschluss

- Entkalkungsanlage

- Glasfaseranschluss

??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

??? ??? ??? ???????????

Fernab vom städtischen Alltagstrubel: Nur gut 20 km nördlich von Wiesbaden und ca. 10 Fahrminuten von der A3 entfernt, finden Sie dieses naturnahe Idyll. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortslage im beliebten Hünstettener Ortsteil Kettenschwalbach. Kettenschwalbach ist der ideale Ort für Ruhesuchende und Pferdeliebhaber. Die benachbarten Ortsteile Wallbach und Kesselbach verfügen über eine sehr gute Infrastruktur, es gibt u.a. verschiedene Nahversorger, Tankstellen, Gastronomische Einrichtungen, Ärzte, Physiotherapie, Tennishalle, Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Seniorenresidenz. Die Verwaltung der Gemeinde ist in Wallbach ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen in Idstein erreichen Sie in wenigen Autominuten. Der Golfpark Idstein befindet sich ebenfalls in ca. 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 über die B 417 in ca. 20 Minuten nach Wiesbaden oder Limburg.

??????? ???????: 24192016 - 65510 Hünstetten

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 316.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

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.

??????? ?????????: 24192016 - 65510 Hünstetten

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)