

Taunusstein / Hambach

# Top gepflegtes Zuhause auf Traumgrundstück

VP azonosító: 24108005



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 660 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Áttekintés

VP azonosító	24108005
Hasznos lakótér	ca. 142,3 m <sup>2</sup>
Szobák	4.5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1972
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 66 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	05.04.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan



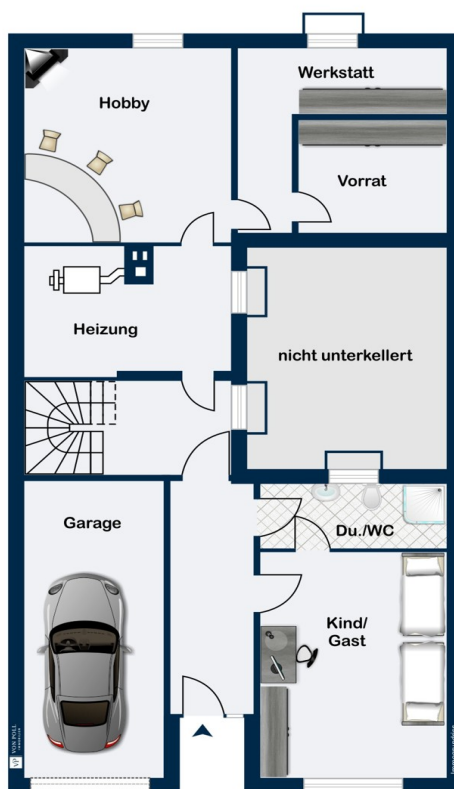
VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az ingatlan

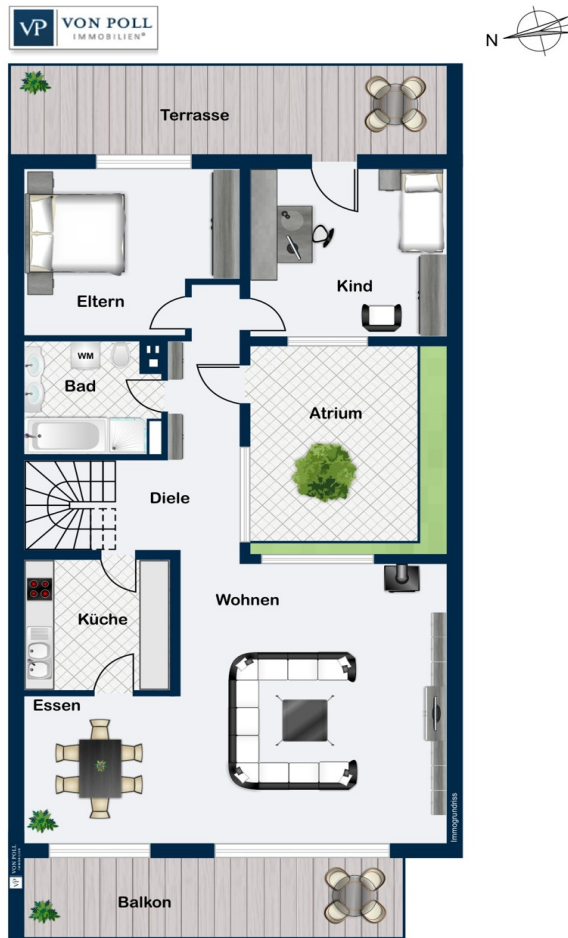


VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Gartengeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Az els? benyomás

In beschaulicher Lage von TST-Hambach befindet sich dieses sehr gepflegte, zum schnellen Einzug frei stehende Eckhaus, das von seinem Architekten als Atriumhaus konzipiert worden ist. Dieser außergewöhnliche Zuschnitt des Hauses mit seinem geschützten "Innenhof", den fantastischen Licht- und Blickachsen sucht seinesgleichen.... hier leben Sie mit der Natur im Einklang und genießen einen individuellen, großzügigen Grundriss. Als wahres Raumwunder präsentiert sich dieses charmante Reiheneckhaus, das Dank seines kleinen Einliegerbereichs im Eingangsgeschoss variablen Raum für homeoffice, Gäste oder erwachsene Kinder ermöglicht und gleichzeitig eine großzügige Privatebene im oberen Gartengeschoss mit 2 Schlafräumen, dem sonnigen Innenhof, großzügigem Wohnzimmer sowie direkten Gartenzugang bietet. Aufgrund der offenen, sehr modernen Bauweise genießen Sie zu jeder Tageszeit herrlich lichtdurchflutete Blickachsen: talseits über den sonnigen Balkon, mittig der diskrete Atriumbereich und rückseitig das vor Blicken geschützte, liebevoll angelegte Gartengrundstück mit der großzügigen, überdachten Außenterrasse. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine integrierte Einzelgarage, einem Carport sowie einem weiteren Stellplatz. Im Alter könnte dieses Haus seniorengerecht nur auf einer Ebene bewohnt werden, da es einen gartenseitigen Zugang gibt. Das Haus liegt in einer ruhigen Anlieger Sackgassenlage. Das Haus ist kurzfristig bezugsfrei und könnte mit wenigem Aufwand zeitnah Ihr neues Zuhause werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme...

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Részletes felszereltség

- Gas-Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung aus 2022
- Glasfaseranschluss sowie 5G Mobilfunknetz
- Einbauküche aus 2005
- Biffar Haustür sowie Terrassentüren aus 2003
- Tür-Video-Sprechanlage
- Kunststoff-Fenster doppelt verglast aus 2006, abschließbar
- elektrische und manuelle KST-Rollläden
- 1 Einbau-Fliegengitter pro Raum
- Teppichauslegeware
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kamin im Hobbyraum
- bodentiefe Fenster mit elektr. Rollläden
- normale Fenster mit manuellen Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne u. Dusche (OG)
- Tageslicht-Gästebad mit Dusche (EG)
- ca. 30m<sup>2</sup> Aussenterrasse mit Glasüberdachung / Beschattung aus 2003
- Atrium mit Markise
- 2 Sonnenmarkisen (manuell) Balkon
- Einzelgarage (17m<sup>2</sup>) mit elektr. Rolltor (Hörmann)
- Carport
- Stellplatz
- Flachdach 1986, regelmäßig überprüft
- Außenwasserhahn mit Computersteuerung
- Regenfass

**VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach**

## Minden a helyszínr?!

Taunusstein ist mit gut 30.000 Einwohnern die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis und gilt mit mehr als 52% Waldanteil im 67 Quadratkilometer großen Stadtgebiet zu Recht als Stadt im Grünen. Auf rund 460 m NN genießen Sie die klare Taunus-Luft, die Ruhe und dennoch jederzeit schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Im Umkreis von 20 km gibt es drei Golfplätze, in direkter Nachbarschaft befinden sich zwei Reiterhöfe und ein umfangreiches Angebot für weitere Sport- und Freizeitaktivitäten. Das beschauliche Hambach mit rd. 300 Einwohnern bietet Ruhe vom Alltag und viel Natur. Dank seiner Nähe zu Taunusstein Orlen bzw. Wehen finden Sie alle Annehmlichkeiten innerhalb 5 Autofahrminuten. Ganz neu wurde das 5G-Netz ausgebaut.



**VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

VP azonosító: 24108005 - 65232 Taunusstein / Hambach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)