

Taunusstein / Wehen

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Garten

**CODICE OGGETTO: 25108001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25108001
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



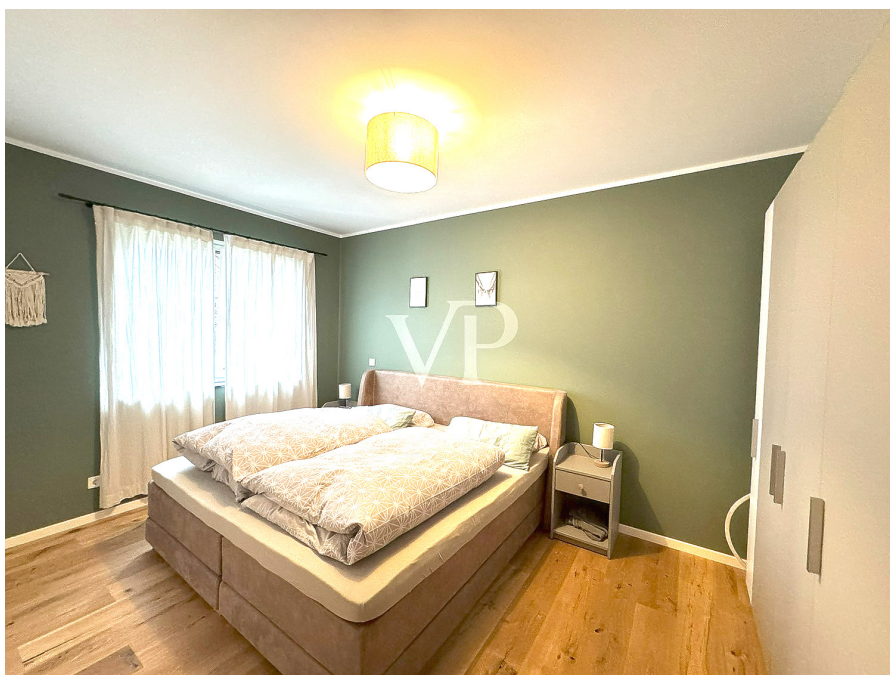
CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



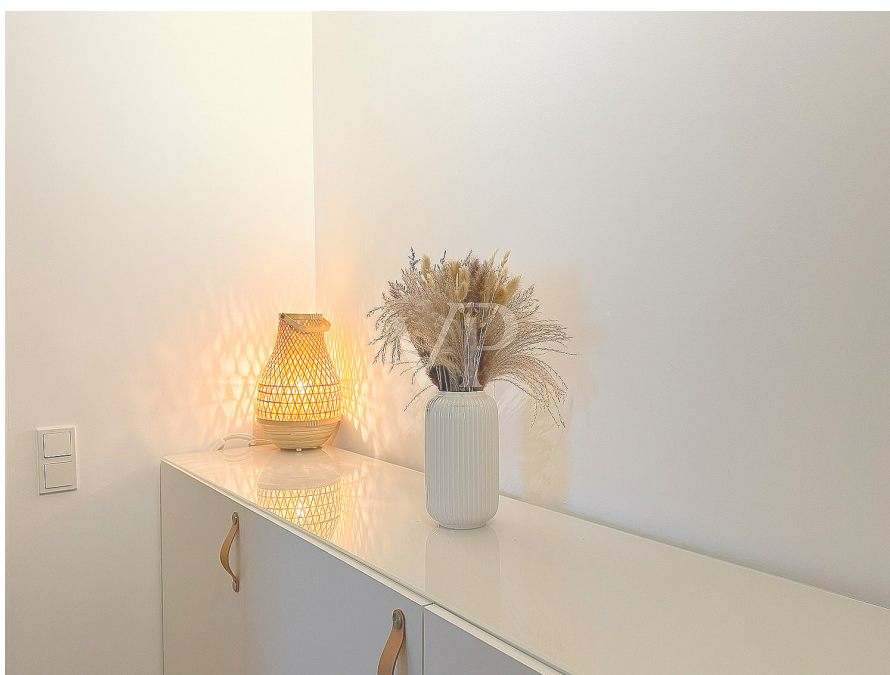
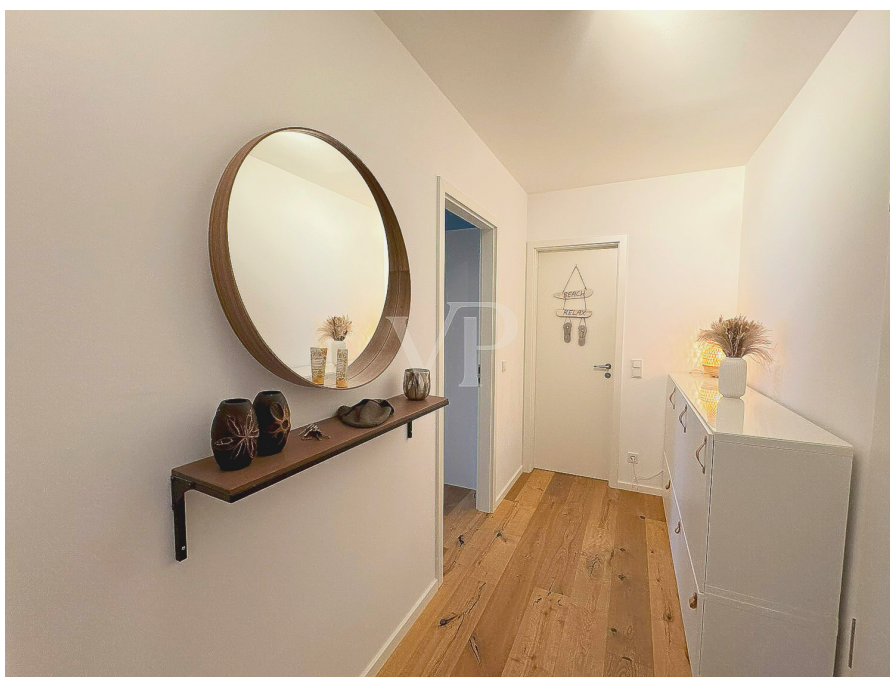
CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



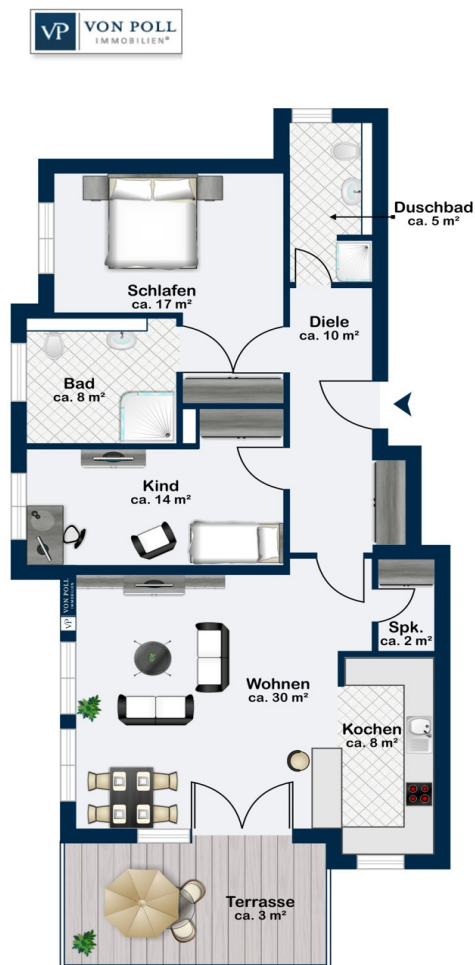
CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Una prima impressione

Die exklusiv ausgestattete, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im 1. Erdgeschoss eines ruhig gelegenen 7 Parteien Mehrfamilienhauses, welches in 2020 fertiggestellt wurde. Die Wohnung erwartet Sie mit einem komfortablen Eingangsbereich. Von hier aus betreten Sie das Herzstück der Wohnung - einen großzügigen Wohn- und Essbereich auf über 30 qm mit direktem Zugang auf die große Terrasse, auf der Sie in den wärmeren Monaten entspannte Stunden mit Ihren Lieben und Freunden genießen können. Sehr gelungen präsentiert sich die moderne Einbauküche (inkl. Geräten), die geschmackvoll und zum Wohnbereich hin offen gestaltet wurde. Die neuwertige Kucheneinheit ist neben der zeitlosen Farbgebung funktional durchdacht und ermöglicht genügend Stauraum sowie Arbeitsfläche. Im "privaten" Teil der Wohnung erwartet Sie ein Kinder- und ein Elternschlafzimmer, sowie Gäste-WC mit einer Dusche. Im Elternschlafzimmer befindet sich großartig ausgestattete Tageslichtbad mit Badewanne und einer bodengleich gefliesten Dusche, einer Waschtisanlage mit Spiegel, Handtuchheizkörper und Toilette. Die Ausstattung in der gesamten Wohnung wurde sorgfältig ausgewählt - Materialien, Formen und Strukturen ergeben zusammen eine ästhetische und wohnliche Atmosphäre. Zur Wohnung gehört ein gut geschützter Tiefgaragen-Stellplatz mit eigenem Garagentor in einer Sammelgarage. Ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Selbstverständlich steht ein eigener Kellerraum in dieser Wohnanlage zur Verfügung. Die Immobilie wurde mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch überzeugt. Diese sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für eine effiziente Energienutzung. Eine wunderschöne Wohnung, in der Sie sich wohlfühlen werden! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aus Diskretionsgründen weitere Details lediglich bei begründetem Interesse bekannt gegeben werden können. Sprechen Sie uns gerne an.



**CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Dettagli dei servizi

- Eichenparkett im Schiffsbodenverband
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag Parkett und Fliesen
- Fenster 3-fach Verglasung
- Raffstore Jalousien
- Große Terrasse 64 m<sup>2</sup>
- Türkommunikation mit Videofunktion
- Sanitäröbjekte von Villeroy und Boch
- Aufzug im Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe

**CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Tutto sulla posizione

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 nach Wiesbaden wünschen. Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat) in benachbarten Ortsteilen. Diese Immobilie befindet sich in sehr ruhiger verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Lage. Somit ist die Lage, insbesondere für junge Familien oder Paare sehr interessant.

**VERKEHRSANBINDUNG** - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle -  
Autobahn A3 in ca. 16 Minuten erreichbar - Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 min erreichbar - Idstein über die B275 in ca. 17 Minuten erreichbar

**EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE** - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheke, Bücher, Dekoration, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung etc.) sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar - Restaurants und Gaststätten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen

**CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 16.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODICE OGGETTO: 25108001 - 65232 Taunusstein / Wehen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)