

Taunusstein / Wehen

# Reserviert! Ihre neue Immobilie mit weitläufigem Garten in ruhiger und beliebter Wohnlage

CODICE OGGETTO: 24108007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24108007 - 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: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24108007
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	548.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	210.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà



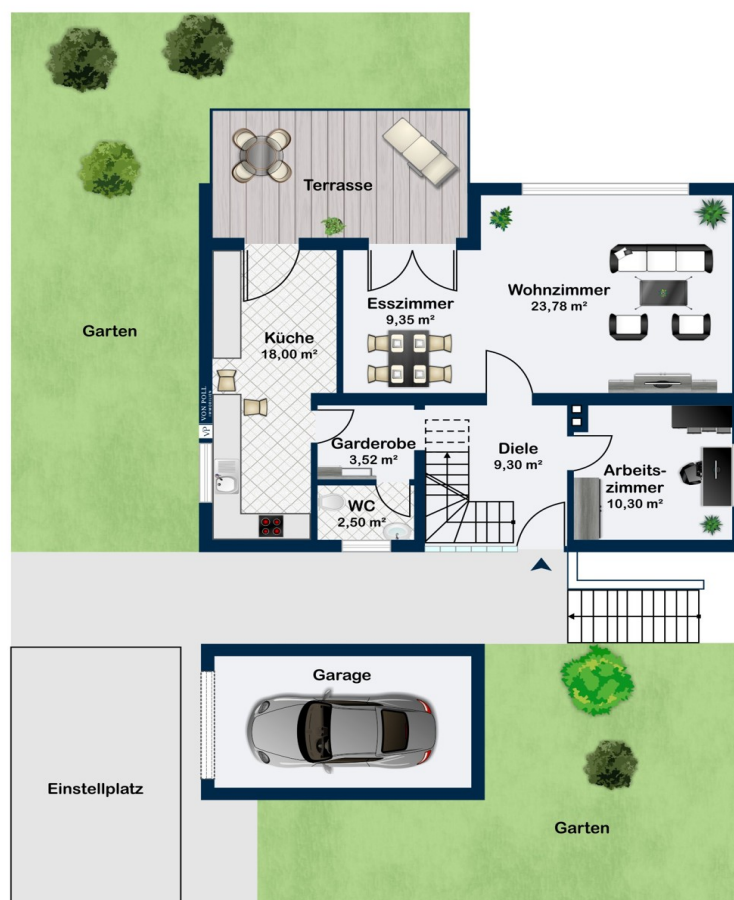
CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

## La proprietà

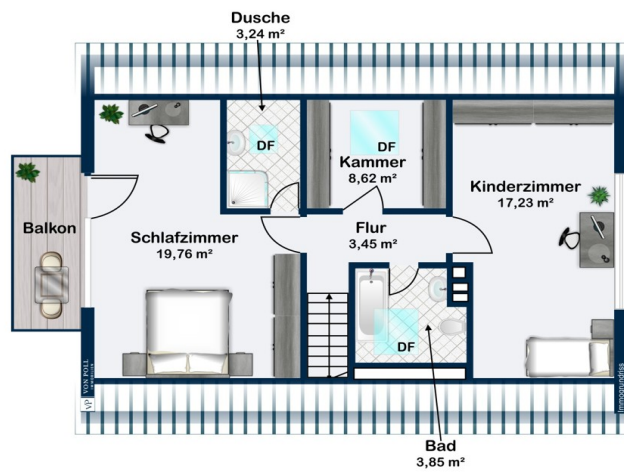


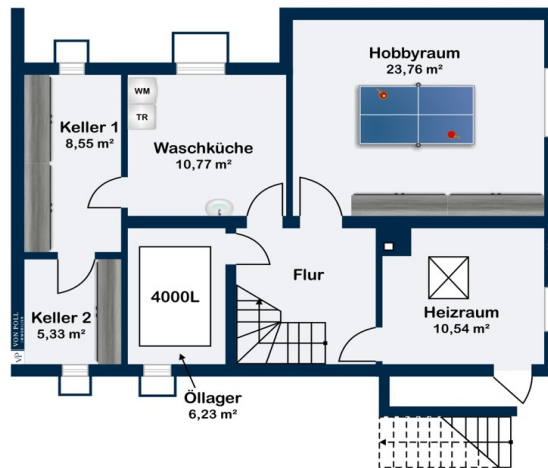
CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen

# 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: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Una prima impressione

In einer verkehrsberuhigten, alt eingesessenen und sehr ruhigen Lage von Taunusstein/ Wehen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit sehr schön angelegtem und eingewachsenem Garten. Hier finden Sie auf 3 Ebenen genügend Raum für Ihre Familie, zum Arbeiten oder auch für Gäste... geschickt aufgeteilt, wird Sie diese Immobilie überraschen: Im Erdgeschoss überzeugt das sonnige und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur S/W-Terrasse und in den Garten. Die funktional aufgeteilte Küche mit Terrassenzugang könnte - je nach Gusto - zum Esszimmer hin als offene Lösung erweitert werden. Ein weiteres Zimmer z.B. für Gäste oder als Arbeitszimmer genutzt sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss sinnvoll ab. Das Obergeschoss bietet mit 2 Schlafzimmern, einem kleinen Büro, einem Tageslichtbad sowie einem vom Elternschlafzimmer aus zugänglichen Duschbad der kleinen Familie ausreichend Platz und Komfort. Genießen Sie von hier oben einen wunderbaren Weitblick Richtung Neuhof oder einfach gemütlich die Sonne auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon. Der Keller ist ebenfalls großzügig und geräumig ausgestattet, ein fast 24 qm großer Hobbyraum mit Tageslicht bietet vielseitige Nutzungsoptionen und Möglichkeiten, ein Hauswirtschaftsraum, 2 weitere Kellerräume sowie der Heizungsraum überzeugen mit viel Platz und Stauraum. Vom Heizungsraum aus gibt es einen hinteren Ausgang zum Grundstück und in den wundervoll angelegten Garten mit seinen unterschiedlichen Bereichen und Sitzmöglichkeiten. Ein bereits vorhandener elektr. Roboter übernimmt sogar für Sie das Rasenmähen. Eine Gartenhütte, ein Abstellraum unter der Garage, die massiv gebaute Garage mit davorliegendem Carport an der Straßenseite runden dieses Angebot sinnvoll ab. Hier können Sie sich mit kreativen Ideen ein charmantes und großzügiges Zuhause schaffen. Die Immobilie wurde von seinen Eigentümern sehr gepflegt und laufend instandgesetzt. In den 1990-er Jahren wurde z.B. das Erdgeschoss modernisiert, 2006 die Fenster im EG erneuert. Bitte kalkulieren Sie aufgrund des Baujahres der Immobilie noch Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten ein. Lassen Sie sich von diesem interessanten Immobilienangebot in Taunusstein/ Wehen überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Dettagli dei servizi

- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster im Erdgeschoss (2006)
- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster in den Wohnräumen im Obergeschoss (1999 und 1984)
- Neues Kunststoff-Fenster dreifachverglast im Hobbyraum
- Fußbodenfliesen im Flur, Wohnzimmer, Küche, WC und Bädern
- Abgehängte Decke mit Einbausspots im Wohnzimmer
- Teppichboden in den Wohnräumen im Obergeschoss
- Sep. Dusche im OG/ vom Schlafzimmer aus zugänglich
- Badewanne im Bad im Obergeschoss
- Einbauschränk im Zimmer OG
- Weiße Zimmertüren/ tw. mit Glasfüllung
- Rauputz an den Wänden im Erdgeschoss
- Sonnenmarkise
- Rasenroboter
- Gartenhütte
- Garage
- Carport vor der Garage
- Telekom (bis zu 175 MBit/s)
- Glasfaseranschluss möglich
- Heizungsanlage /Niedrigtemperaturkessel (Baujahr 1985, Brenner 1997)

**CODICE OGGETTO: 24108007 - 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, es gibt mehrere Kitas sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Taunusstein Hahn oder Bleidenstadt. Diese Immobilie befindet sich in einem alteingesessenen Wohngebiet, in sehr ruhiger verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Lage. Für Naturliebhaber der ideale Ausgangspunkt für schöne Spaziergänge und Wanderungen, denn bis zum Wald sind es nur wenige Gehminuten. 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: 24108007 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODICE OGGETTO: 24108007 - 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)