

Hünstetten / Wallrabenstein

# Außergewöhnliches Architektenhaus in Feldrandlage

Objektnummer: 25192048



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 805 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192048
Wohnfläche	ca. 257,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.03.2036</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>91.90 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1976</b>

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie



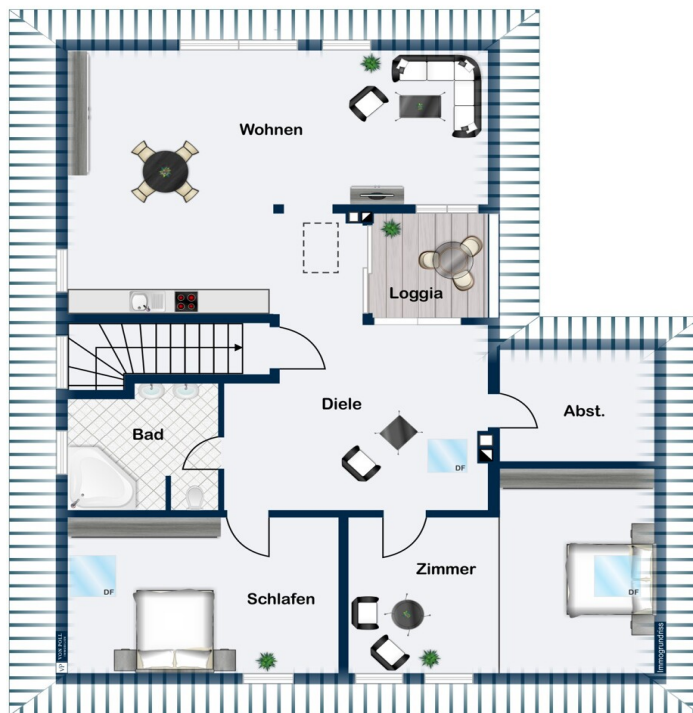
Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Die Immobilie

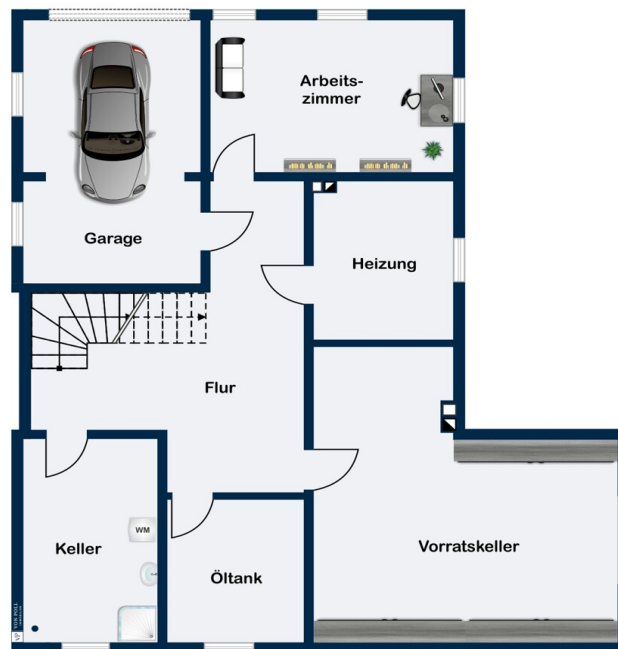


Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein Zuhause mit Haltung – Wohnen am Feldrand**

Bereits die Auffahrt macht deutlich, dass dieses Anwesen einen besonderen Anspruch verfolgt. Eingebettet in eine aufwendig angelegte Gartenlandschaft und umgeben von gewachsener Privatsphäre präsentiert sich das Haus mit einer ruhigen Selbstverständlichkeit – elegant, klar und zeitlos.

In einer der begehrtesten Lagen, unmittelbar am Übergang zur offenen Landschaft, entfaltet dieses unique Architektenhaus seine ganze Wirkung: Ruhe, Licht und ein Wohngefühl von außergewöhnlicher Großzügigkeit.

Das ursprünglich im Jahr 1976 errichtete Haus wurde über die Jahre kontinuierlich erweitert, modernisiert und architektonisch weiterentwickelt. Durch die Aufstockung in den 1980er Jahren sowie die umfassende Neugestaltung im Jahr 1998 inklusive neuer Elektroinstallation präsentiert sich die Immobilie heute auf einem Niveau, das deutlich jünger wirkt und eher dem Stand der späten 1990er Jahre entspricht.

Auf rund 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich derzeit ca. 6,5 großzügig geschnittene Zimmer über zwei Ebenen. Die offene Raumstruktur schafft ein luftiges Wohngefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf lässt sich das Haus flexibel auf bis zu 8 Zimmer erweitern – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Schon beim Betreten wird spürbar, dass hier nicht einfach Raum entstanden ist, sondern Atmosphäre. Lichtdurchflutete Bereiche, bewusst gesetzte Blickachsen und klare architektonische Linien verbinden Innen- und Außenräume auf elegante Weise. Besonders prägend sind die architektonischen Elemente zwischen Flur und Wohnbereich, die dem Haus Tiefe und Charakter verleihen.

Der direkt ans Feld angrenzende Garten ist weit mehr als reine Außenfläche – er ist Rückzugsort, Ruhepol und repräsentativer Lebensraum zugleich. Der großzügige Terrassenbereich, der im November 1999 errichtete Wintergarten sowie der harmonisch integrierte Teich schaffen ein Ensemble mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität. Die hochwertige Garten- und Außengestaltung wurde im Jahr 2001 durch renommierte Wiesbadener Landschaftsarchitekten realisiert.

Im Inneren setzt sich der hohe Anspruch konsequent fort. Warme Parkettböden,

maßgefertigte Einbauten und offene Wohnbereiche verleihen dem Haus eine zeitlose Eleganz. Die Küche verbindet Funktionalität mit professionellem Anspruch: hochwertige Edelstahlflächen und großzügige Arbeitsbereiche bieten ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen und stilvolles Gastgebersein.

Im Erdgeschoss ergänzt ein stilvoll integriertes Gäste-WC den Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss überzeugt mit hellen, offenen Räumen, großen Fensterflächen und eine sonnige Loggia. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine hochwertige Designerküche mit integriertem Waschmaschinenanschluss, wodurch ein eigenständiger Wohnbereich mit hoher Flexibilität entsteht.

Ein zusätzlicher Kaminanschluss eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, das Wohnambiente um eine weitere Ebene von Wärme und Behaglichkeit zu ergänzen.

Die Heizungsanlage wurde im Juli 2023 durch ein modernes SolvisBen-System erneuert. Die Anlage ist bereits für eine unkomplizierte Erweiterung um Solartechnik oder Wärmepumpe möglich.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange, sondern ein Ort für Menschen, die architektonische Qualität, Ruhe und Großzügigkeit zu schätzen wissen.

Gerne lade ich Sie dazu ein, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattungsmerkmale**

**Ca. 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Flexible Raumaufteilung mit derzeit ca. 6,5 Zimmern, erweiterbar auf bis zu 8 Zimmer**

**Direkte Feldrandlage mit hoher Privatsphäre**

**Wintergarten (Baujahr Ende 1999)**

**Großzügiger Terrassenbereich mit Markise und integriertem Zierteich**

**Loggia im Dachgeschoss**

**Integrierte Garage**

**Gartenhütte**

### **Innenausstattung & Architektur**

**Hochwertige Parkett- und Fliesenböden**

**Architektonische Gestaltungselemente mit offenen Blickachsen**

**Maßgefertigte Einbauten**

**Lamellen-Einbauschränk im Obergeschoss**

**Vorbereiteter Kaminanschluss**

**Sicherheitsverglasung im Wohnbereich und in der Küche**

### **Küchen & Sanitär**

**Hochwertige Küche im Industriedesign mit Edelstahlflächen**

**Designerküche im Dachgeschoss inkl. Waschmaschinenanschluss**

**Zwei Badezimmer**

**Stilvolles Gäste-WC**

**Dusche im Kellergeschoss**

### **Nutzflächen & Technik**

**Arbeitszimmer im Kellergeschoss**

**Waschkeller**

**2-fach verglaste Fenster**

**3-fach verglaste Fenster im Obergeschoss (erneuert 09/2014)**

**Sanierung der Terrasse im Obergeschoss (2015)**

**Heizungsanlage SolvisBen, erneuert 07/2023**

### **Modernisierungen & Außenanlage**

**Aufstockung und Dachgeschossausbau in den 1980er Jahren**

**Umfassende Umgestaltung 1998 inkl. neuer Elektroinstallation**

**Garten- und Außengestaltung durch renommierte Wiesbadener Landschaftsarchitekten (2001)**

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Alles zum Standort**

Hünstetten-Wallrabenstein besticht als ein besonders attraktiver Wohnort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum von 1 bis 2 % jährlich die Beliebtheit bei Familien, Paaren und Berufspendlern gleichermaßen unterstreicht. Die Region überzeugt mit einer herausragenden Lebensqualität, geprägt von einer exzellenten Infrastruktur sowie einer optimalen Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu Frankfurt macht den Standort besonders reizvoll für Menschen, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten. Der Immobilienmarkt zeigt sich stabil mit einer starken Nachfrage und einer jährlichen Wertsteigerung von etwa 7 %, was die Sicherheit und Zukunftsfähigkeit der Investition zusätzlich betont.

In unmittelbarer Nähe befinden sich hervorragende Bildungseinrichtungen wie die Gesamtschule Wallrabenstein, die Rabenschule sowie mehrere Kindertagesstätten, darunter das Kita Rabennest. Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ein EDEKA-Markt mit integrierter Poststelle sowie eine Bäckerei befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken bestens gewährleistet. Sportanlagen, Spielplätze sowie Grünflächen und das Dorfgemeinschaftshaus bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung. Zudem sorgen die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Schule“ und „Feldgasse“ für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für alle, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich bestens vernetzte Wohnlage legen, ist Hünstetten-Wallrabenstein ein idealer Ort. Die gelungene Kombination aus moderner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem gewachsenen Gemeinschaftsgefühl macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein**

**Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0**

**E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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