

Hünstetten / Bechtheim

# Viel Raum für Leben und Natur: exklusives Architektenhaus mit Fernblick

Objektnummer: 26192025



**KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.664 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm**

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

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |                                                                           |
|--------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26192025               | Kaufpreis             | 975.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 250 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach             | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 10                     | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Schlafzimmer | 4                      | Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung           | Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon                                            |
| Baujahr      | 1967                   |                       |                                                                           |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |                       |                                                                           |

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 139.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



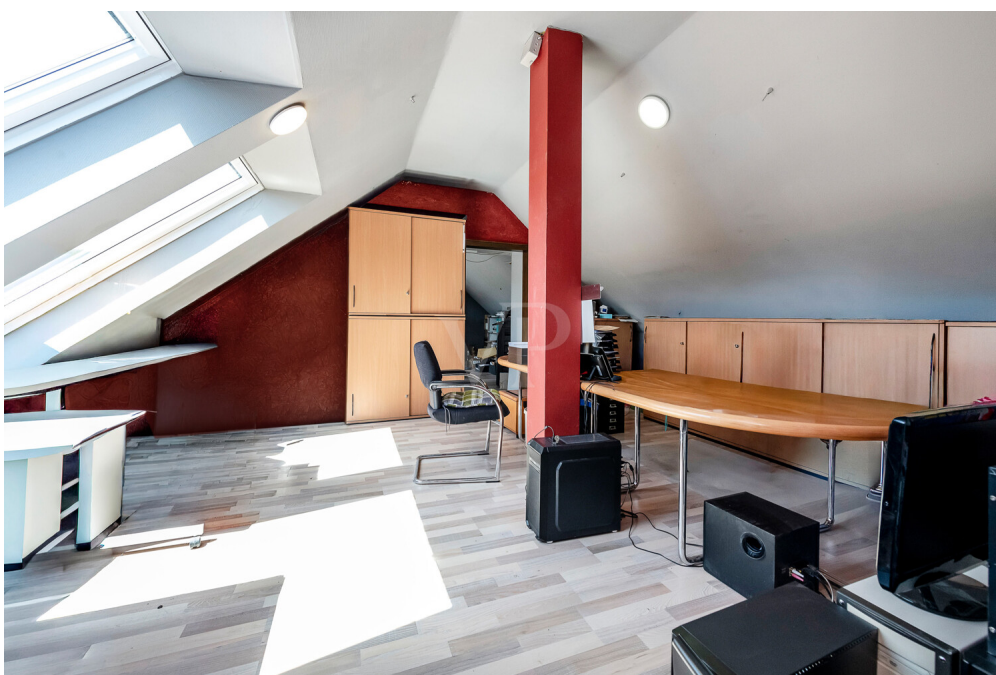
Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm

## 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: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Manche Häuser bieten Platz. Dieses bietet ein Lebensgefühl.**

**In ruhiger Ortsrandlage von Hünstetten-Bechtheim befindet sich dieses freistehende Architektenhaus auf einem 1.664 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit unverbaubarem Blick über die Taunuslandschaft.**

**Das Haus wurde 1967 von einem Architekten geplant und errichtet. Die klare Architektur mit großzügigen Wohnbereichen, viel Tageslicht und der engen Verbindung von Haus, Garten und Natur prägt die Immobilie bis heute. Durch die versetzte Bauweise fügt sich das Gebäude harmonisch in das Gelände ein und schafft auf mehreren Ebenen ein besonderes Wohngefühl.**

**Sowohl das Erdgeschoss als auch das Untergeschoss verfügen aufgrund der Topografie über vollwertigen Wohncharakter. Große Fensterflächen, direkte Zugänge zu Terrassen und Garten sowie die offene Gestaltung sorgen auf beiden Ebenen für helle Räume und eine angenehme Atmosphäre.**

**1977 wurde die Immobilie erweitert. Dabei entstanden die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie das darunter liegende Wohnzimmer im Untergeschoss. Beide Bereiche sind über eine offene Treppe verbunden und bilden das Herzstück des Hauses.**

**Auf rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt zehn Zimmer auf verschiedenen Ebenen. Die Raumaufteilung bietet großzügige Gemeinschaftsbereiche ebenso wie Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder das Arbeiten von Zuhause.**

**Das Esszimmer überzeugt durch seine erhöhte Lage mit direktem Zugang zu den weitläufigen Terrassenflächen. Große Fensterfronten eröffnen einen beeindruckenden Blick über den Garten und die umliegende Landschaft. Wenige Stufen tiefer befindet sich das großzügige Wohnzimmer. Dank der Hanglage präsentiert sich dieser Bereich als heller Wohnraum mit großen Fensterflächen und direktem Gartenzugang.**

**Der hochwertige Naturschieferboden mit Fußbodenheizung, der offene Kamin sowie die Blickbeziehungen ins Grüne verleihen dem Raum eine besondere Atmosphäre. Eine fest integrierte Bar und ein Billardbereich schaffen ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und entspannte Stunden.**

**Seit dem Jahr 2000 wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert.**

**Zahlreiche Investitionen dienen sowohl dem Werterhalt als auch der Anpassung an moderne Wohn- und Technikstandards.**

**Die hochwertige SieMatic-Einbauküche verfügt unter anderem über Dampfgarer, Backofen, Mikrowellen-Kombinationsgerät sowie zwei Warmhalteschubladen. Ergänzt wird sie durch eine separate Gastküche, die zusätzliche Möglichkeiten für die Vorbereitung größerer Gesellschaften bietet.**

**Auch die technische Ausstattung wurde umfassend modernisiert. Hochwertige teilweise 4-fach-verglaste Fenster mit Verbundsicherheits- und Sonnenschutzglas, neue Aluminium-Eingangstüren, eine moderne Gas-Brennwertheizung, erneuerte Elektroverteilungen sowie eine 10 kWp-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.**

**Im Dachgeschoss stehen drei großzügige Räume zur Verfügung, die sich ideal als Büro, Fitnessbereich, Hobbyraum oder Atelier und Lagermöglichkeiten eignen.**

**Der Außenbereich wurde über viele Jahre mit großer Sorgfalt gestaltet. Mehrere Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen bieten attraktive Aufenthaltsbereiche und eröffnen immer wieder neue Perspektiven auf die umgebende Natur. Die Hauptterrasse schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an und bietet einen beeindruckenden Blick über das Grundstück und die Landschaft.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Saunabereich, verschiedene Hobby- und Nutzräume sowie einen Weinkeller.**

**Die Verbindung aus individueller Architektur, großzügigem Grundstück, beeindruckender Aussicht und den umfangreichen Modernisierungen verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter. Ein Haus für Menschen, die Qualität, Großzügigkeit und eine ruhige und unverbaubare Wohnlage zu schätzen wissen.**

**Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Wohnen**

**Hanggrundstück mit Wohnbereichen auf mehreren Ebenen**

**Vollwertiger Wohncharakter im Erd- und Untergeschoss**

**Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin**

**Naturschieferboden mit Fußbodenheizung im Wohnzimmer**

**Integrierter Bar- und Billardbereich**

**Offene Treppenverbindung zwischen Ess- und Wohnzimmer**

**Unverbaubarer Fernblick in die Natur**

**Austausch nahezu aller Bodenbeläge**

**Klimasplitgeräte im Arbeitszimmer und Schlafzimmer**

### **Außenanlagen**

**Drei Terrassen und ein Balkon**

**Südbalkon am Esszimmer**

**Großzügige Ostterrasse am Esszimmer**

**Ost- und Südterrasse am Wohnzimmer**

**Gewachsenes Gartengrundstück mit mehreren Aufenthaltsbereichen**

**Hochwertiges Edelstahlgeländer an Terrasse und Balkon**

**Hochwertige Balkonbeplankung in WPC-Ausführung**

**Neugestaltung der Einfahrt und Wegeanlagen**

**Zusätzliche Außenabstellflächen**

### **Küche**

**Hochwertige SieMatic-Einbauküche**

**Dampfgarer**

**Backofen**

**Mikrowellen-Kombinationsgerät**

**Zwei Warmhalteschubladen**

**Separate Gastroküche**

### **Bäder & Wellness**

#### **Sauna**

**Modernisiertes Hauptbadezimmer mit hochwertigen Grohe-Armaturen**

**Erneuertes Badezimmer im Untergeschoss**

**Zusätzliche Nutzflächen**

**Drei großzügige Räume im Dachgeschoss**

**Zwei Räume nutzbar als Büro, Fitness-, Hobby- oder Kreativbereich**

**Zusätzliche Stau- und Abstellflächen**

### **Energie & Technik**

**10 kWp-Photovoltaikanlage mit 10 KW Stromspeicher**

**Moderne Gas-Brennwertheizung**

**Teilweise erneuerte Heizungsverrohrung**

**Modernisierte Elektroverteilungen**

**Teilweise erneuerte Wasserrohre**

**Hochwertige 4-fach-verglaste Fenster mit Sicherheits- und Sonnenschutzverglasung im Hauptwohngeschoss**

**Austausch nahezu aller Fenster**

**Neue Aluminium-Hauseingangstür mit Vorbereitung für elektronische Zutrittssysteme**

**Neue Aluminium-Nebeneingangstür**

**Kontinuierliche Modernisierungen und Investitionen seit 2000**

**Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim**

## **Alles zum Standort**

Das Einfamilienhaus befindet sich in Bechtheim, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Hünstetten im beliebten Rheingau-Taunus-Kreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Taunus verbindet Bechtheim naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Zentren des Rhein-Main-Gebiets. Der Ort liegt zwischen den Städten Idstein, Limburg und der Landeshauptstadt Wiesbaden und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldflächen des Naturparks Rhein-Taunus. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Unterhalb des Grundstücks verläuft ein idyllischer Bachlauf, der das naturnahe Wohnambiente zusätzlich unterstreicht. Der beliebte Beuerbacher See ist bequem fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Golfbegeisterte profitieren zudem von dem nahegelegenen Golfplatz in Idstein, der das attraktive Freizeitangebot der Region ergänzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich außerdem eine kleine Tierfarm, die insbesondere für Familien und Naturliebhaber einen besonderen Mehrwert bietet. Gleichzeitig zeichnet sich Bechtheim durch eine gewachsene Dorfstruktur, ein aktives Vereinsleben und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Über die nahegelegene Bundesstraße B417 sowie die Autobahn A3 (Anschlussstellen Idstein und Bad Camberg/Hünstetten) sind Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main und der Flughafen Frankfurt bequem erreichbar. Die Bahnhöfe in Idstein und Bad Camberg bieten zusätzliche attraktive Verbindungen in Richtung Rhein-Main und Limburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie in den nahegelegenen Städten Idstein und Bad Camberg. Damit vereint die Lage die Ruhe des ländlichen Wohnens mit den Vorzügen einer gut entwickelten Infrastruktur.

Bechtheim bietet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familiärem Umfeld und guter Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region – ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Lebensqualität und Erholung mit kurzen Wegen verbinden möchten.

**Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim**

## **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: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechthelm**

## **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)**