

Hünstetten

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebter Lage in Hünstetten-Kesselbach

Objektnummer: 26192030



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221,38 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 506 m²

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

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

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26192030
Wohnfläche	ca. 221,38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 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, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



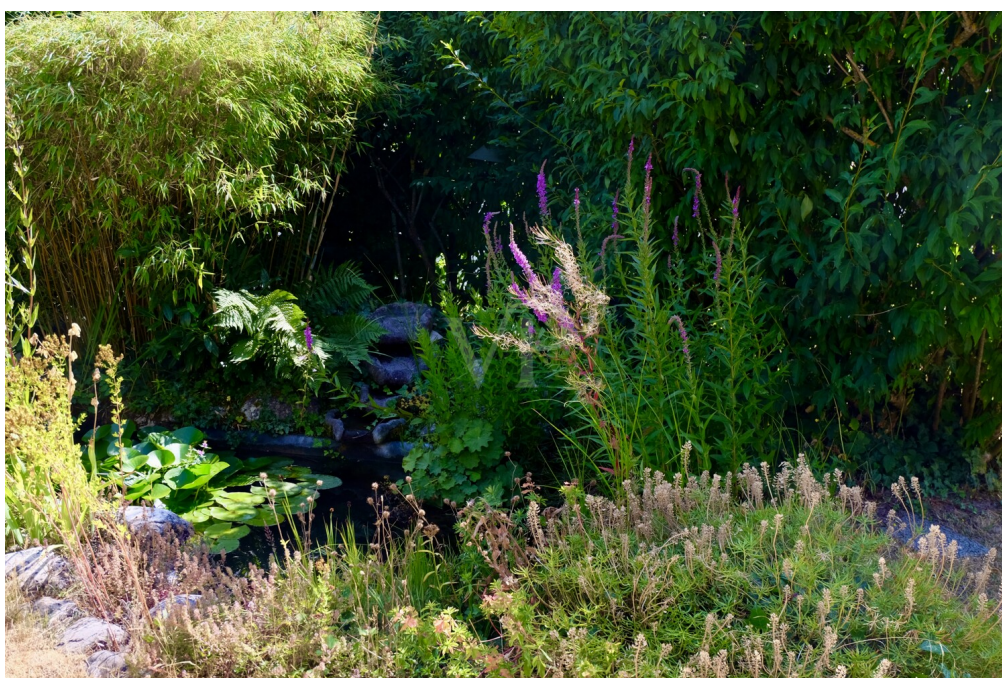
Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Die Immobilie



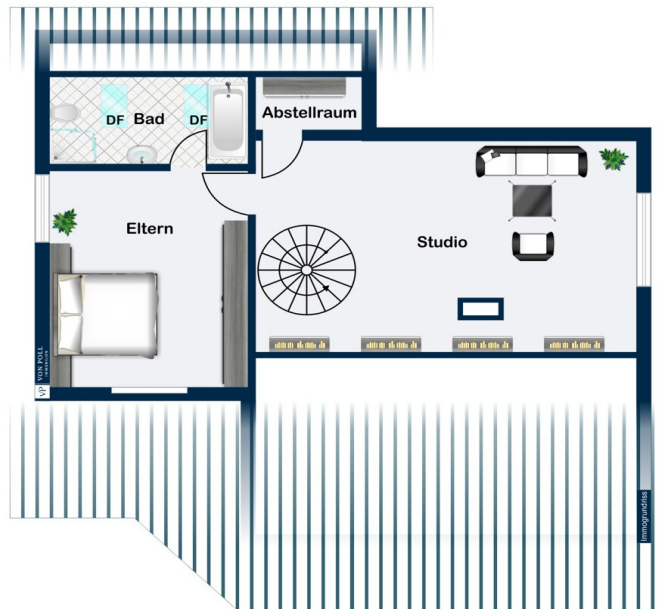
Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

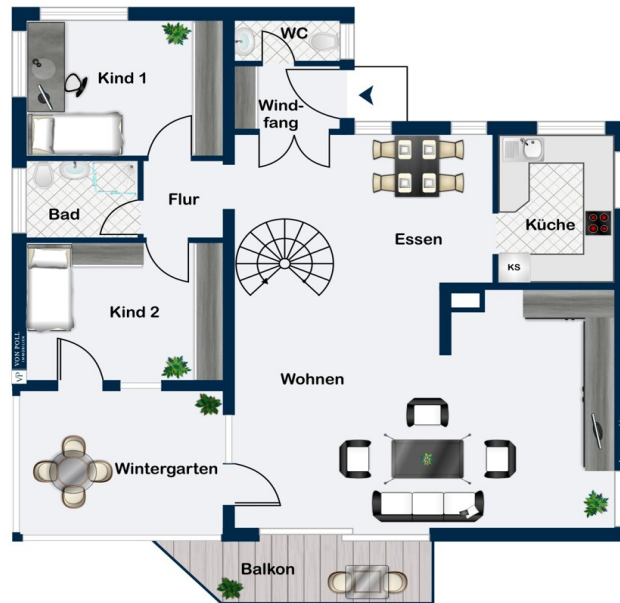
Die Immobilie



Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

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: 26192030 - 65510 Hünstetten

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet mit rund 221 m² Wohnfläche und einem 506 m² großen Grundstück viel Platz für die unterschiedlichsten Lebenskonzepte. Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, separater Einliegerwohnung und einem gepflegten Garten macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung interessant.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer. Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Der Specksteinofen im Wohnzimmer schafft besonders in der kalten Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Wohnbereichs. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird dieser Bereich durch den Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und das ganze Jahr über genutzt werden kann. Die offene Galerie verleiht dem Obergeschoss zusätzlich ein großzügiges Raumgefühl und einen besonderen architektonischen Charme.

Die gepflegte Einbauküche bietet viel Stauraum und ausreichend Arbeitsfläche für den Alltag. Die vorhandenen Elektrogeräte stammen teilweise aus einem früheren Baujahr und können bei Bedarf nach und nach erneuert werden.

Ein weiterer Vorteil ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sie eignet sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung. Dank der flexiblen Raumaufteilung lässt sich das Haus problemlos an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Der gepflegte Garten bietet eine angenehme Größe und viel Privatsphäre. Ein Zierteich, ein Gartenhaus, eine Wasserzisterne sowie verschiedene Sitzmöglichkeiten verleihen dem Außenbereich seinen besonderen Charakter und schaffen einen schönen Ort zum Entspannen.

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und in wichtigen Bereichen modernisiert. So wurden zwischen 2006 und 2008 die Fenster erneuert, 2009 eine Gasheizung eingebaut sowie eine Photovoltaikanlage und eine Solarthermie installiert. Für die Photovoltaikanlagen bestehen zudem zwei Einspeiseverträge, die bis zum 31.12.2027 bzw. 31.12.2028 laufen und derzeit monatliche Einnahmen in Höhe von insgesamt 389 € (240

€ und 149 €) generieren. In Kombination mit der separaten Einliegerwohnung eröffnet sich damit eine attraktive Möglichkeit, von mehreren Einnahmequellen zu profitieren – ein interessanter wirtschaftlicher Mehrwert für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger. Auch der Wintergarten wurde ergänzt und Balkon sowie Außenanlagen in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert.

Je nach persönlichem Geschmack bieten insbesondere die Badezimmer sowie Wand- und Oberflächengestaltungen Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. So lässt sich das Haus mit überschaubarem Aufwand an die eigenen Wohnwünsche anpassen und der vorhandene Charakter mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Neben den großzügigen Kellerräumen stehen zwei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und bietet beste Voraussetzungen für Homeoffice oder schnelles Internet.

Auch die Lage spricht für sich. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank, Restaurants, Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Wald und Wiesen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 1980

ca. 221 m² Wohnfläche

ca. 506 m² Grundstück

8 Zimmer

5 Schlafzimmer

3 Badezimmer

großzügiger Wohn- und Essbereich mit Specksteinofen

großer Balkon am Wohnzimmer

Wintergarten (2000)

offene Galerie

gepflegte Einbauküche

Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Terrasse

gepflegter Garten

Zierteich

Gartenhaus

Wasserzisterne

Photovoltaikanlage (2007)

Solarthermie (2008)

Gasheizung (2009)

Kunststofffenster im Erdgeschoss

Holzfenster im Dachgeschoss

Glasfaseranschluss

großer Keller

zwei Stellplätze

ruhige Wohnlage

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

Alles zum Standort

Hünstetten liegt im Rheingau-Taunus-Kreis und verbindet die Ruhe des Taunus mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der Ortsteil Kesselbach überzeugt durch seine naturnahe Lage, gepflegte Wohngebiete und eine angenehme Wohnatmosphäre. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und eine aktive Freizeitgestaltung.

Auch im Alltag profitieren die Bewohner von kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten wie Norma, tegut und Rossmann befinden sich nur wenige Minuten entfernt und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab. Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke und ein Ärztehaus, sowie weitere medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung.

Familien finden ein attraktives Bildungsangebot vor: Eine Kita, ein Kindergarten sowie die Grundschule sind fußläufig erreichbar. Die weiterführenden Schulen in Wallrabenstein und Idstein lassen sich dank der guten Busverbindungen bequem erreichen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Individualverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Bergstraße befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt und bietet eine komfortable Verbindung in die umliegenden Orte. Der nahegelegene Bahnhof Idstein ergänzt das Angebot mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main und Limburg. Über die B417 sowie die Autobahn A3 (Anschlussstellen Idstein und Bad Camberg/Hünstetten) sind zudem die Städte Wiesbaden und Mainz in rund 30 Minuten sowie Frankfurt am Main in etwa 40 bis 45 Minuten erreichbar.

Kesselbach verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie der guten Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Objektnummer: 26192030 - 65510 Hünstetten

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26192030 - 65510 Hünstetten

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com