

Taunusstein

# Exklusiver, anspruchsvoller Wohnkomfort, der keine Wünsche offen lässt....

Objektnummer: 26108001



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 597 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

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

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26108001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 208 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>7.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.11.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



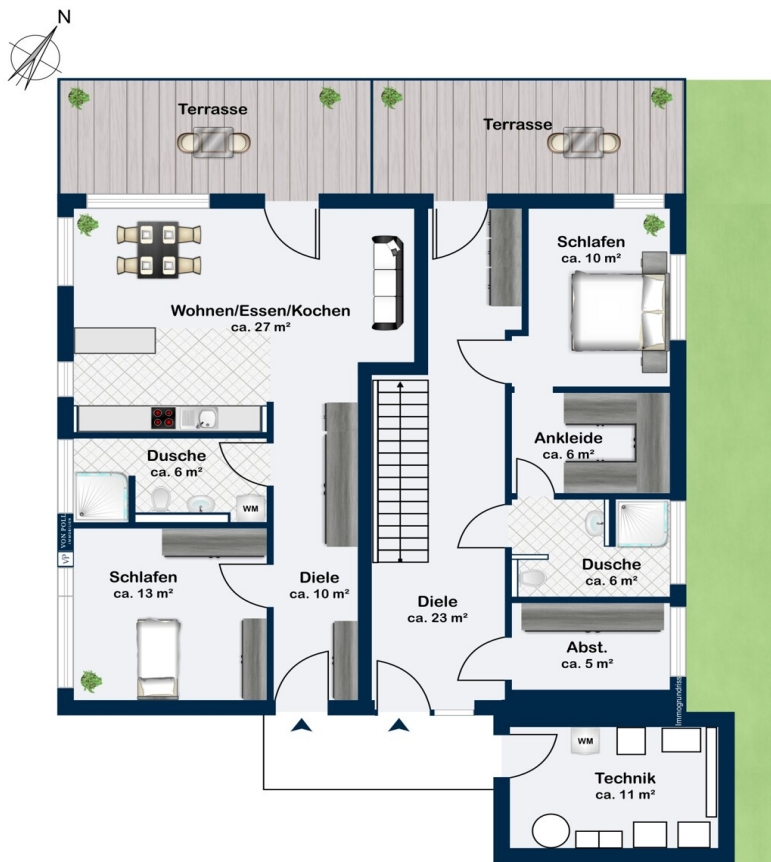
Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie

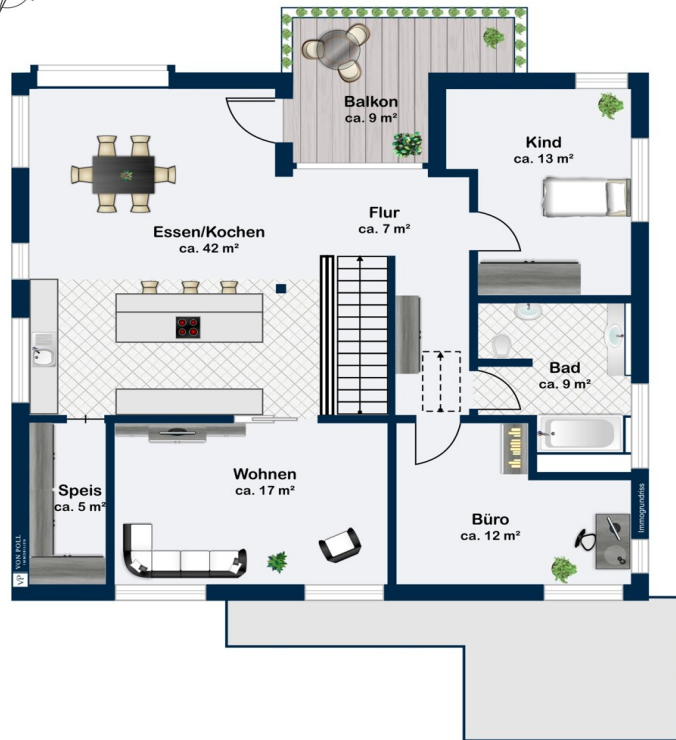


Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein

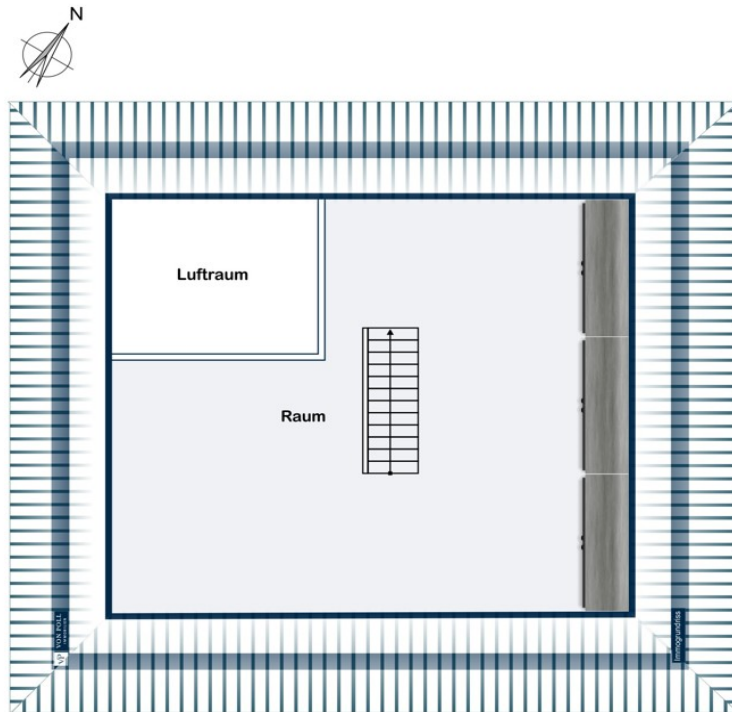
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein Haus der Superlative: konzipiert als 2 FH für 2 Generationen lässt dieses Niedrigenergiehaus ganz sicher keinerlei Wünsche offen: energetisch sowie technisch erfüllt dieses Traumhaus einfach alle Ansprüche ! Von den Eigentümern liebevoll geplant und ausgebaut, können Sie direkt ohne Umschweife einziehen in Ihr neues Zuhause.**

**Der durchdachte, lichtdurchflutete Haupt-Wohnbereich mit bodentiefen Fenstereinheiten erstreckt sich über 2 Ebenen mit großzügiger Raumaufteilung, herrlichen Blickachsen sowie allem erdenklichen Komfort, den Sie sich bei einer Immobilie nur wünschen können. Das Herzstück im OG stellt die offene, hochwertige Küche dar, die mit ihrer Kochinsel natürlich den Ausgangspunkt für viele Anlässe darstellt. Hier finden Sie auch Ihre privaten Rückzugsmöglichkeiten: 3 Schlaf-bzw. Büroräume neben einem luxuriösen Tageslichtbad. Im EG finden v.a. größere Kinder oder sogar ein Au-Pair ihren idealen Ort mit einem Schlaf-o. Arbeitsraum, Ankleide sowie eigenem Duschbad.**

**Mit einem eigenen Eingangsbereich versehen, ermöglicht eine weitere Wohneinheit (2 Zi.-Whg.) im EG ein eigenständiges Wohnen für bspw. Eltern, Au-Pair oder erwachsene Kinder oder als Bürolösung mit einem großzügigen Wohn-Kochbereich, Schlafzimmer, Duschbad sowie eigener Terrasse.**

**Der mit Holzdielen versehene Kaltraum-Dachboden mit elektr. Dachfenster bietet unter dem Walmdach ohne Binder großflächigen Lagerraum auf bis zu 2m Deckenhöhe.**

**Neben der großzügigen Wohnsituation überzeugt das hochwertig angelegte Grundstück. 4 Aussenstellplätze sind ebenfalls enthalten, ein Carport kann jederzeit errichtet werden.**

**V.a. unter heutigen Gesichtspunkten bietet dieser anspruchsvolle Wohnraum alle erdenklich energetischen Lösungsansätze. Als KfW 40plus Niedrigenergiehaus, unabhängig von Gas oder Öl blicken Sie in dieser Immobilie beruhigt in die Zukunft.**

**Weitere Details sowie Besichtigungstermine können mit etwas Planungsvorlauf flexibel angefragt werden. Eine Bonitätsauskunft ist erforderlich.**

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Ausstattung und Details**

**Passivhaus - KAMPA Niedrigenergiehaus (KFW-40 Plus), Typ Stadtvilla:**

**u.a.:**

- Photovoltaikanlage 7,6 kWp, 100A Hausanschluss
  - LG Batterie-Speicher 9,3 kWh mit Inselbetrieb
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenkühlung (Viessmann)
  - 390ltr. WW-Speicher
  - Fußbodenheizung
  - Lüftungsanlagen mit Enthalpie-Wärmetauscher (Viessmann)
  - 7.800 ltr. Regenwasser-Zisterne und Gartenleitungssystem
  - KNX-Bussystem (inkl. Gateway zu Apple HomeKit o.ä.)
  - Multifunktions-Touchtaster, Temperatur, Dimmer etc.
  - CAT7-LAN-Netzwerk samt Patchschrank im Technikmodul (opt. Kameras, Video-Klingel...)
  - elektrische Raffstores bzw. Rollläden, programmierbar
  - Vorbereitung Klimaanlage im OG
  - Erdkabel und CAT7 (Garten, Wallbox)
  - Entkalkungsanlage
  - Elektrische Passivhaus-Katzenklappe
  - Markeneinbauküche (Häcker) mit Miele Geräten
  - versteckte Speisekammer mit Bodenkühlung
  - Ankleidezimmer und Masterbad
  - Bodentiefe Passivhaus-Thermofenster, 3-fach verglast
  - 42cm MultiTec hinterlüfteter Wandaufbau mit Öko-Siegel und bspw. innen 7cm Installationsebene (Außenwände)
  - Technikmodul am Haus angebaut
  - 4 elektrifizierte Außen-Stellplätze
  - 44m<sup>2</sup> WPC-Terrasse u. Whirlpoolfläche
  - Exklusive Badausstattungen von Villeroy&Boch, Duravit, Hansgrohe, Puris Artis, Bette, Novus
- u.v.m.**

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Alles zum Standort**

**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 in die Großstadt wünschen. Neuhof bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat).**

**Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Neuhof, dem viertgrößten Stadtteil von Taunusstein in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Waldrandlage. Somit ist diese Sackgassenlage insbesondere für Familien interessant.**

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.11.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A+.**

**Objektnummer: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Ansprechpartner**

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

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

**E-Mail: taunusstein@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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