

Taunusstein / Seitzenhahn

RESERVIERT: Saniertes Wohnhaus in idyllischer Wohnlage... sofort bezugsfertig ohne Modernisierungstau!

Objektnummer: 22108002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 559 m²

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Auf einen Blick

Objektnummer	22108002
Wohnfläche	ca. 260 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	73.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie



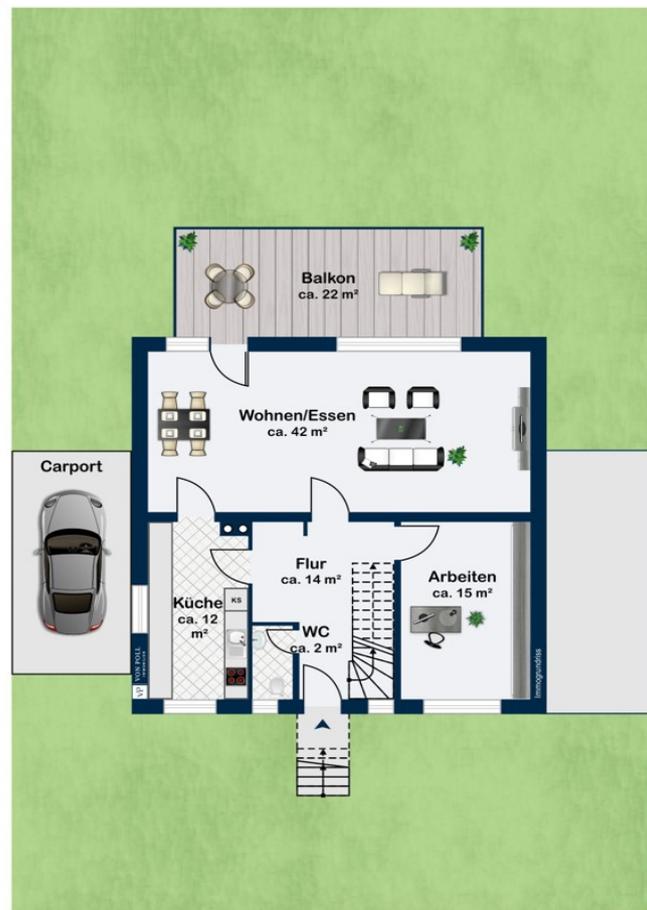
Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Die Immobilie

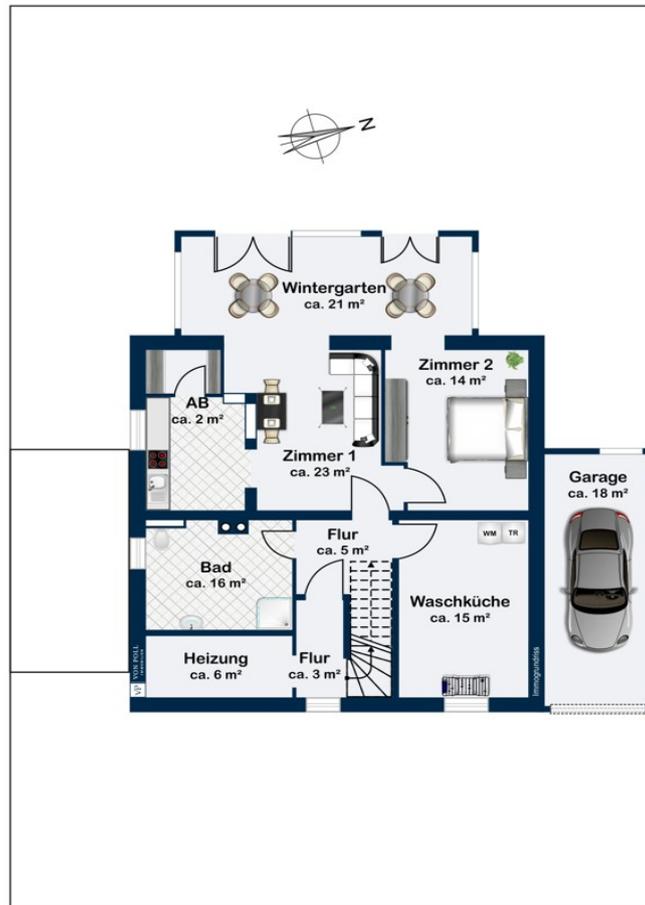


Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

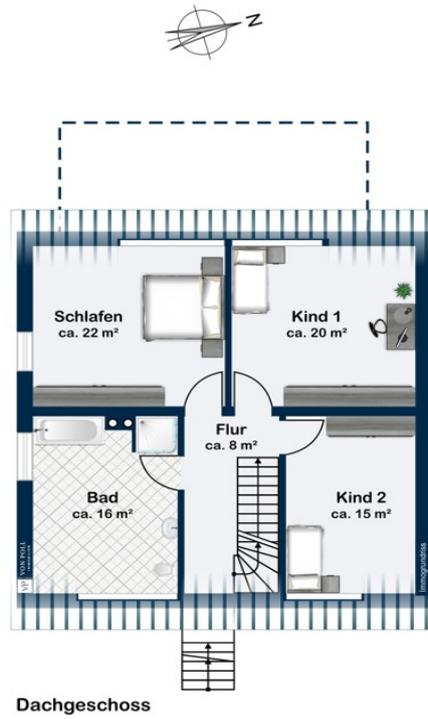
Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss



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: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Ein erster Eindruck

Vollständige Sanierung und Erweiterung d. Hauses: 2005-2007: Hauselektrik, Leitungen, Fenster, Bäder Aussendämmung 16cm, Kellergeschoss Dämmung Bodenplatte, Obergeschoss Dämmung der Innendecken/Gauben, Dacheindeckung, Haustür v. Biffar, Innentüren, Balkonabdichtung, neue Fenster 2007 2014: Sanierung Elternbad, Anschluss Kaminofen UG (Bullerjahn) mit BlmSch und Anschluss Kaminofen OG (Irondog) mit BlmSch 2018-2022: 2018: neue Gas- Zentralheizung (Vissmann) mit Internet-Zugriff 2 magn. Wasserentkalker für WW / KW Abkopplung RW-Zisterne 4600ltr. von 50% der Dachfläche/Balkon Alarmanlage ABUS mit Panikschalter Garagendach neu eingedeckt / isoliert Carport mit UV-Glasdach ELW mit Pantryküche/ Wohnraumerweiterung Starkstromanschluss 16 und 32 Amper Sicherungskasten Garage (Strom f. Außenbereich) Hauptstromversorgung mit Kasten inkl. Sicherungen i. UG sowie kpl. Unterstromversorgung UG/EG/OG Stromleitungen Küche Alle Schalter / Taster/ Steckdosen Markise mit Windmesser (Fa. HS Sonnenschutz) Plissèes und Fliegengitter ges. Haus Neue Böden UG,EG (Dekor Boden) Neues Parkett OG Neuer Innenanstrich Balkonbelag neu Fassadenanstrich

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Ausstattung und Details

- Kaminofen (Irondog) im Wohnzimmer
- 1 Bullerjahn - Anschluss im UG vorbereitet
- (20-jährige Genehmigung der beiden Kaminofen-Anschlüsse)
- hochwertige Badmöbel, Bidet, Regenwalddusche etc.
- hochwertige Vinyl-Click-Böden im EG/UG
- Echtholz-Parkett im OG
- Alarmanlage
- Markisen
- elektr. und manuelle Rollläden
- elektr. Rollläden im UG vorbereitet
- Drainage
- Regenwasser-Zisterne 4.600 ltr.
- Starkstrom-Anschluss in der Garage
- Carport

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Alles zum Standort

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis. Nur knapp 10km nordwestlich von Wiesbaden gelegen, bietet diese naturnahe Gemeinde alle erdenklichen, infrastrukturellen Vorteile einer Kleinstadt. Schulen, Kindergärten, Busverbindungen, Autobahnanschluss zur A3 über Idstein sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Der beschauliche, naturnahe Ortsteil Seitzenhahn mit etwa 1330 Einwohnern bietet neben dem Sportverein u.a. auch einen eigenen Reiterhof.

Objektnummer: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 73.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a Taunusstein
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com