

Taunusstein-Hahn

# Exklusive Maisonettewohnung mit traumhaftem Terrassengarten in ruhiger, familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 26108004



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

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

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

**Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 26108004                              |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup>                |
| Etage        | 1                                     |
| Zimmer       | 4                                     |
| Schlafzimmer | 2                                     |
| Badezimmer   | 1                                     |
| Baujahr      | 2007                                  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 10000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaufpreis                | 560.000 EUR   |
| Wohnungstyp              | Maisonette  |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | modernisiert  |
| Bauweise                 | Massiv  |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Balkon   |

Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 23.08.2031             | Endenergieverbrauch         | 22.00 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2007              |

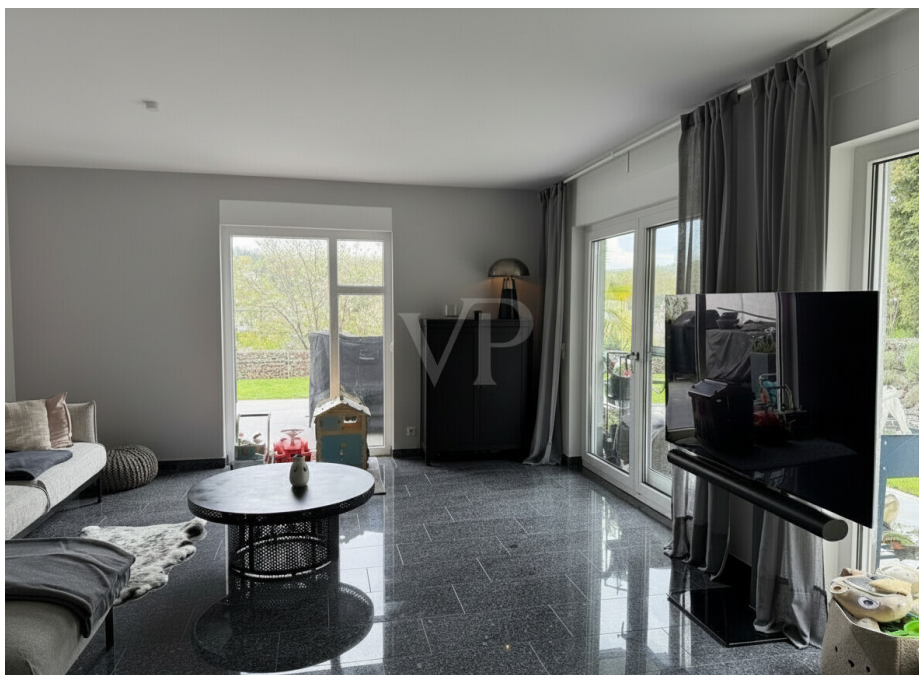
Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



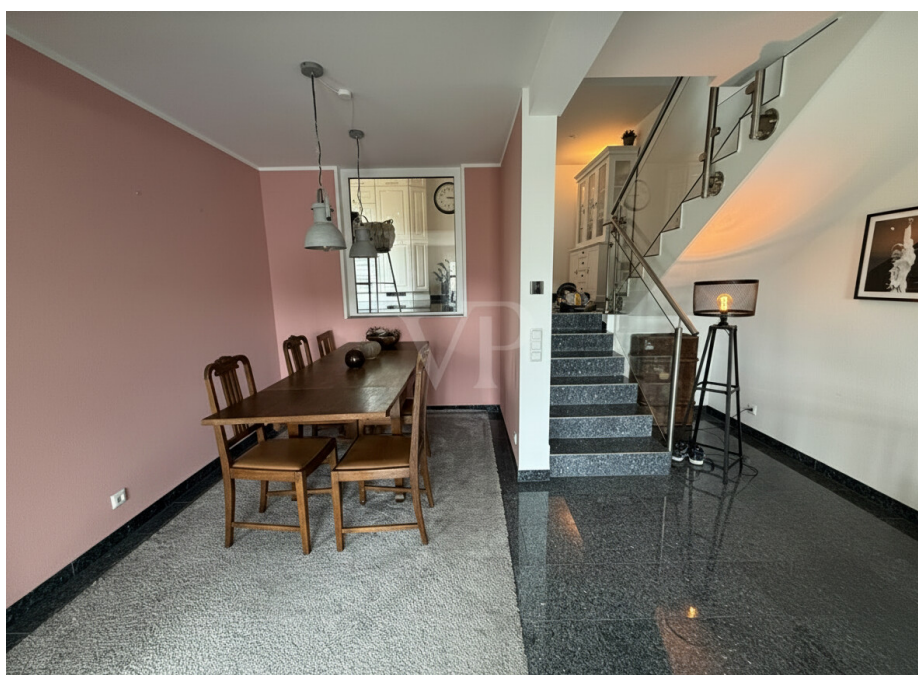
Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



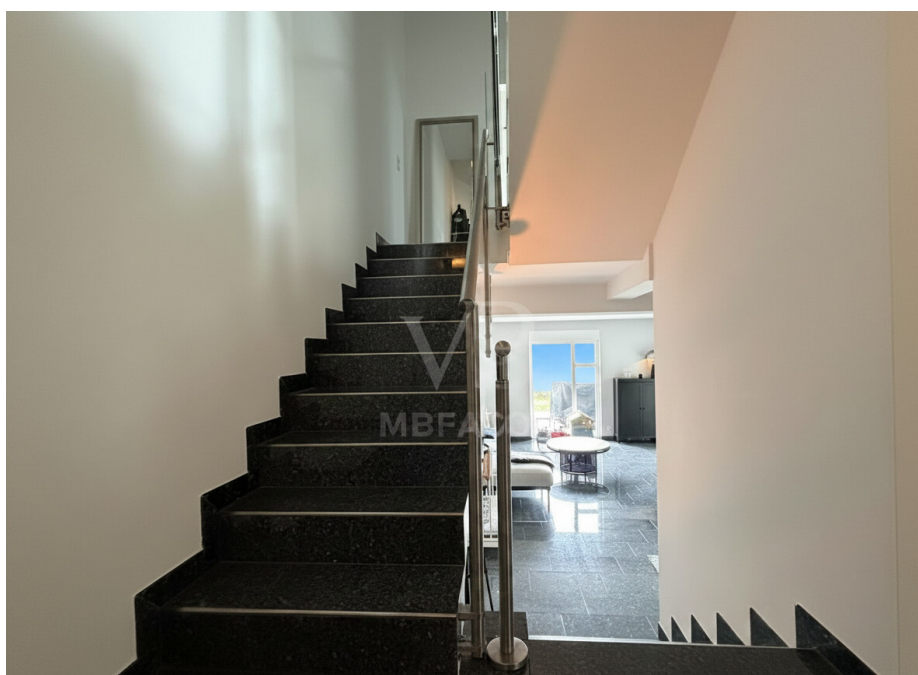
Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Die Immobilie



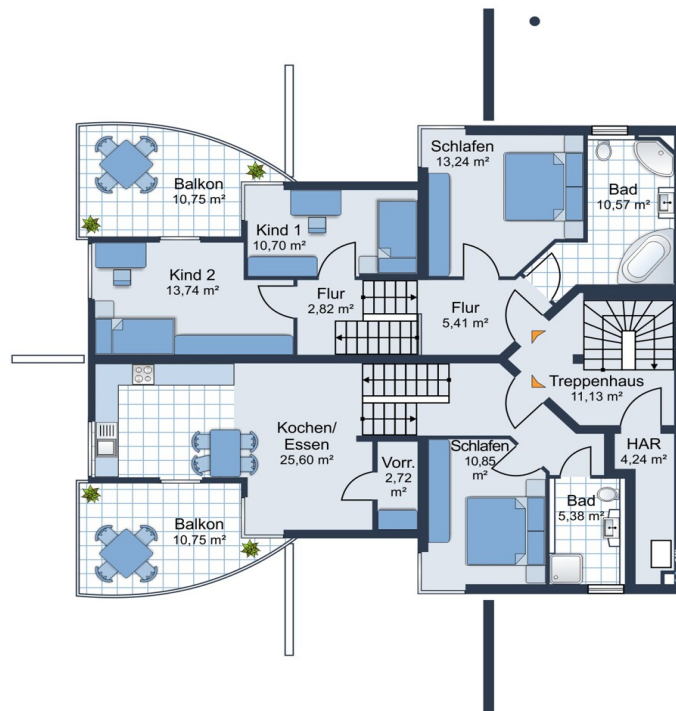
Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

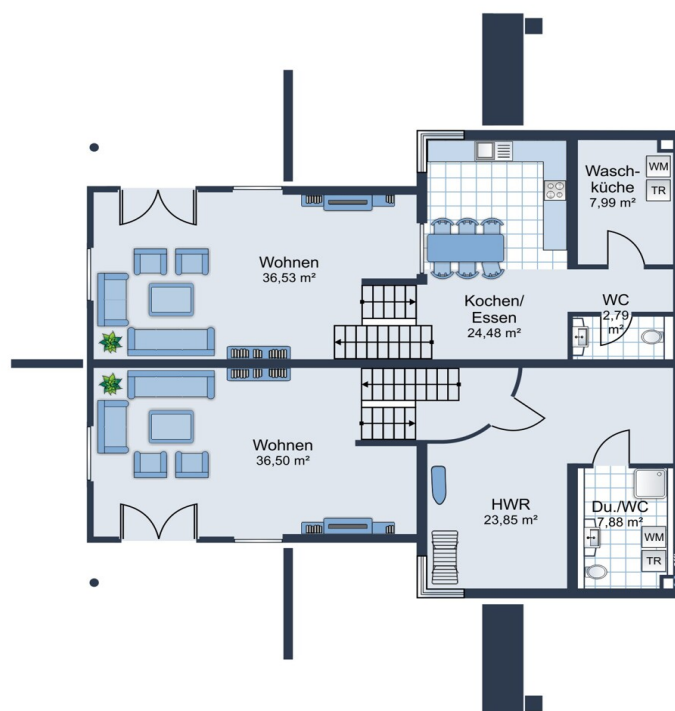
## Die Immobilie



Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## 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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, familienfreundliche Lage zu einem stimmigen Gesamtbild.

Auf vier Ebenen und rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Eleganz und Alltagstauglichkeit harmonisch verbindet. Helle Räume, klare Linien und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen einladend wie repräsentativ ist.

Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine angenehme Ruhe und Struktur. Hier befinden sich ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder ruhige Rückzugsmomente.

Die darüberliegende Ebene ist den privaten Räumen gewidmet: Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignet. Von diesem Zimmer aus haben Sie Zugang zu einem eigenen Balkon – ein schöner Ort für frische Luft und entspannte Augenblicke.

Auf der nächsten Ebene bildet die offene Küche den kommunikativen Mittelpunkt – elegant integriert und ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Gäste-WC sowie einen harmonisch integrierten Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Waschbereich und großzügiger Vorratsfläche.

Das Herzstück der Wohnung erwartet Sie auf der untersten Ebene: Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Großzügigkeit. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und schaffen fließende Übergänge in den Außenbereich.

Von hier aus gelangen Sie direkt in den ca. 100 m<sup>2</sup> großen Terrassengarten – Ihre persönliche Wohlfühloase für entspannte Stunden und gesellige Momente im Freien.

Diese Immobilie steht für stilvolles Wohnen mit Anspruch – großzügig, lichtdurchflutet und in einer Lage, die Ruhe und Lebensqualität vereint.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## **Ausstattung und Details**

**Großzügige, lichtdurchflutete Räume über vier Ebenen**

**Hochwertige, gehobene Ausstattung**

**Offene Küche als zentraler Wohnbereich**

**Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (energieeffizient)**

**Energieeffizienzklasse A+**

**Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett und Fliesen)**

**Zeitgemäß gestaltetes Badezimmer**

**Zusätzliches Gäste-WC**

**Balkon am Arbeitszimmer**

**Große Fensterflächen für viel Tageslicht**

**Durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen**

**Modernisierter und sehr gepflegter Zustand**

**Außenausstattung:**

**Großzügiger Terrassengarten (ca. 100 m<sup>2</sup>)**

**Direkter Zugang vom Wohnbereich ins Freie**

**Ruhige, naturnahe Lage mit schönem Ausblick**

**Ideal für Familien, Freizeit und Erholung im eigenen Garten**

**Garagenstellplatz (+ 20.000 €)**

**Diese Ausstattung vereint modernen Wohnkomfort mit Energieeffizienz und schafft ein stilvolles Zuhause in ruhiger Umgebung.**

**Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## **Alles zum Standort**

**Taunusstein ist mit rund 30.000 Einwohnern und insgesamt zehn Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.**

**Der Standort Taunusstein-Hahn ist besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden schätzen. Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.**

**Der Stadtteil Hahn selbst verfügt über eine gute Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung bzw. in den benachbarten Stadtteilen, insbesondere im nahegelegenen Wehen, das eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur bietet.**

**Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen, verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Lage. Das Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen bevorzugen.**

### **Verkehrsanbindung**

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle**
- Autobahn A3 in ca. 15–20 Minuten erreichbar**
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 Minuten erreichbar**
- Idstein über die B275 in ca. 15–20 Minuten erreichbar**

### **Einkaufsmöglichkeiten / Gastronomie**

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar**
- Das nahegelegene Taunusstein-Wehen bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheke, Blumen, Bekleidung, etc.)**
- Restaurants und Gaststätten sind sowohl in Hahn als auch in den benachbarten Stadtteilen in kurzer Zeit erreichbar**

**Objektnummer: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## **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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## **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](mailto:taunusstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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