

Taunusstein

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

Property ID: 26108001



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

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 597 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## At a glance

Property ID	26108001	Purchase Price	1.295.000 EUR
Living Space	ca. 208 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	6	Condition of property	Like new
Bathrooms	3	Construction method	Prefabricated components
Year of construction	2021	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>7.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>30.11.2032</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2022</b>

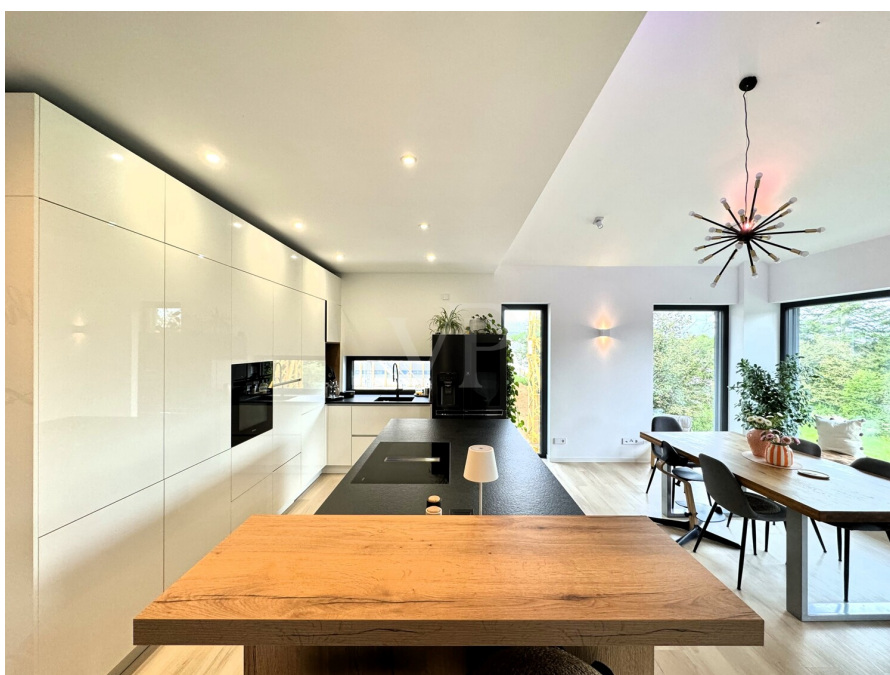
Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property



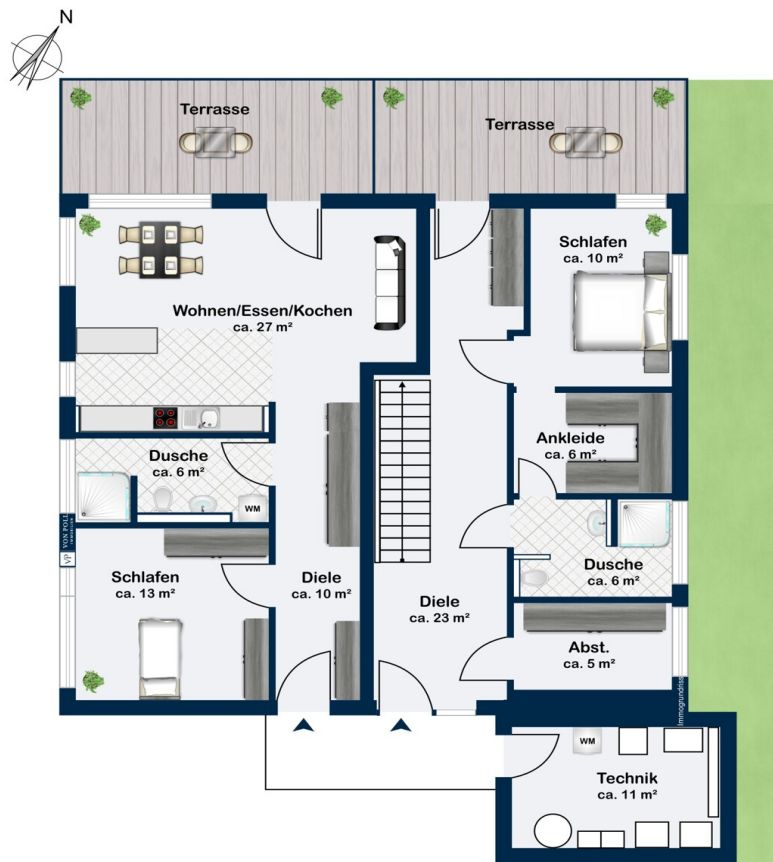
Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

## The property

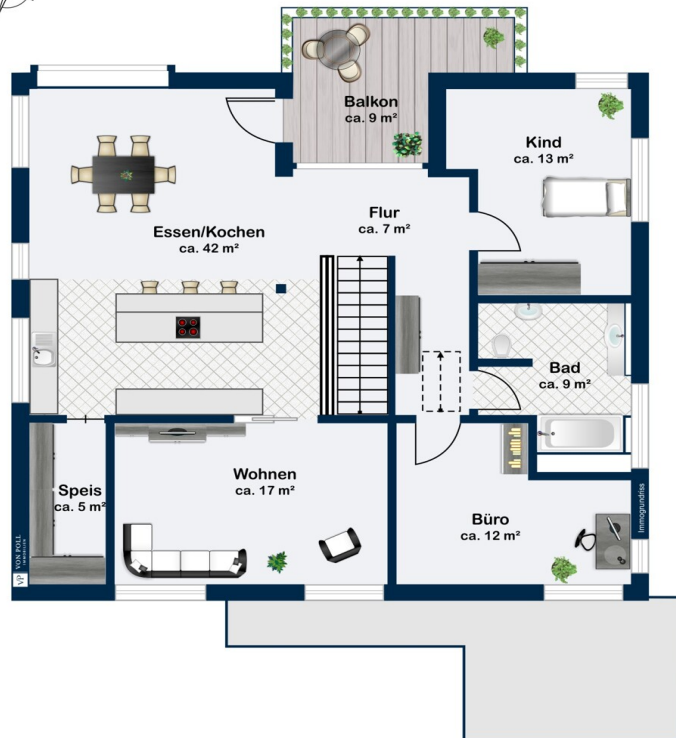


Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein

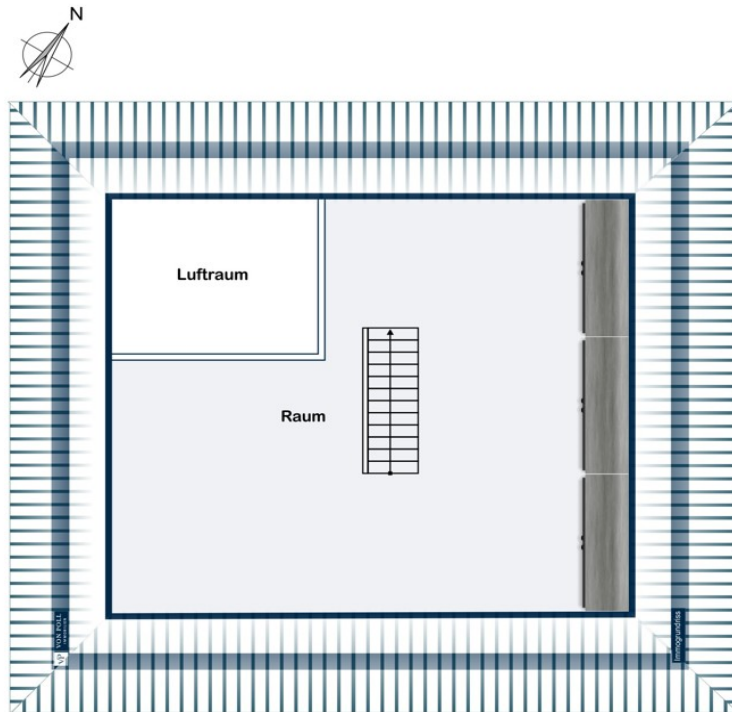
# Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Details of amenities

**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.**

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## **Other information**

**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+.**

**Property ID: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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