

Taunusstein / Seitzenhahn

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

Property ID: 22108002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 559 m²

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

- 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: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

At a glance

Property ID	22108002	Purchase Price	745.000 EUR
Living Space	ca. 260 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 25 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	73.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.05.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



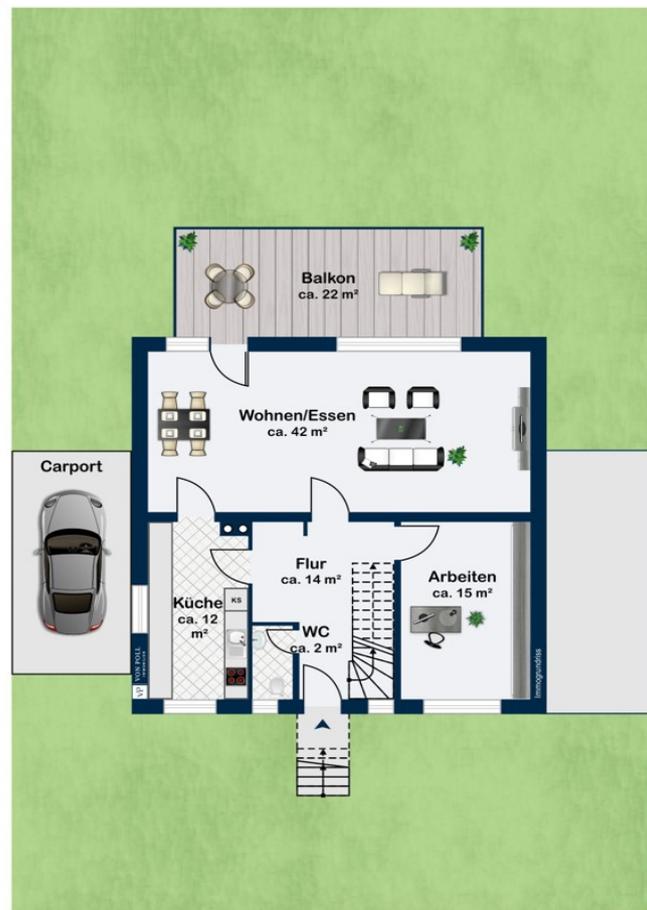
Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property

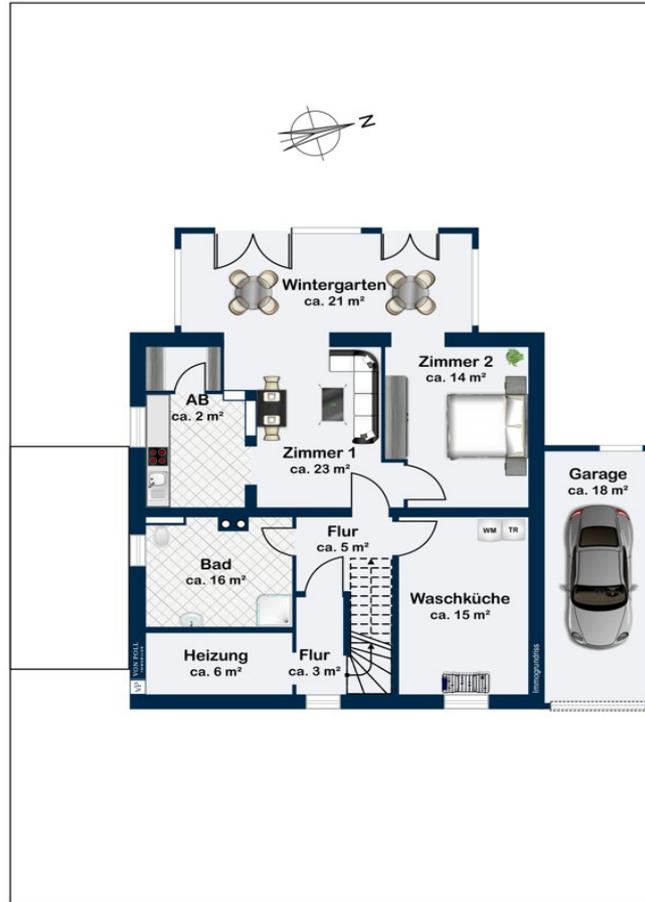


Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

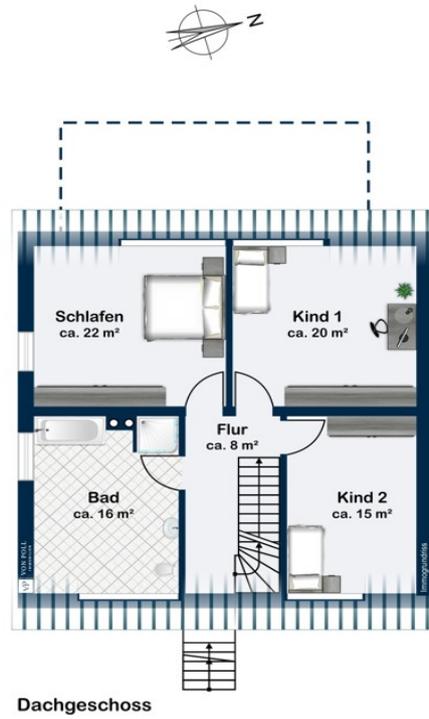
Floor plans



Erdgeschoss



Kellergeschoss



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: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

A first impression

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

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Details of amenities

- 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

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

All about the location

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.

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Other information

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.

Property ID: 22108002 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com