

Aarbergen

# For nature lovers! Spacious 4-room penthouse apartment in a quiet and green location in Aarbergen

*Property ID: 25108006*



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

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

-  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: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## At a glance

Property ID	<b>25108006</b>
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	<b>1920</b>

Purchase Price	<b>199.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	<b>2022</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Equipment	<b>Built-in kitchen</b>

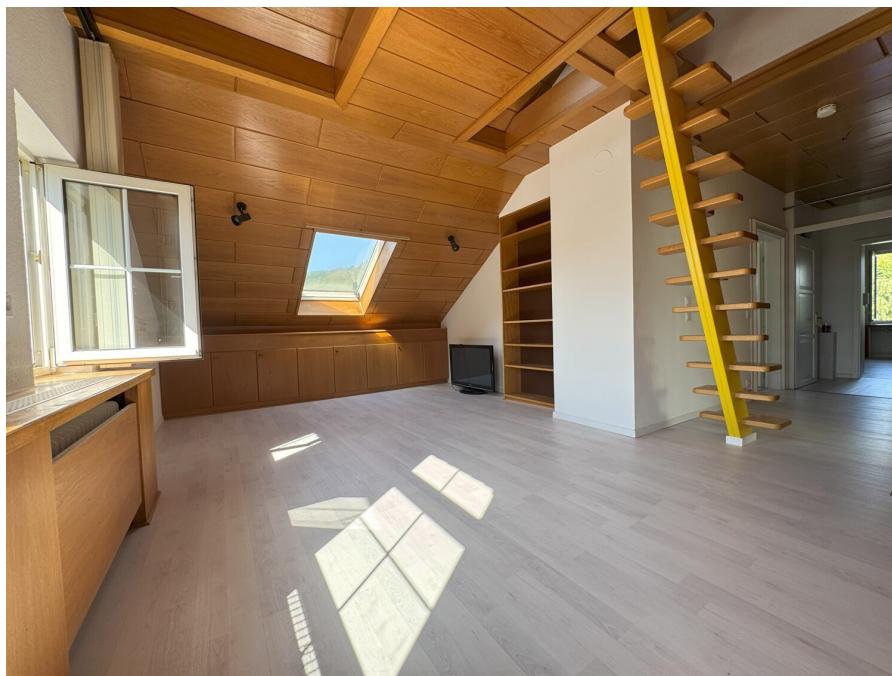
Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



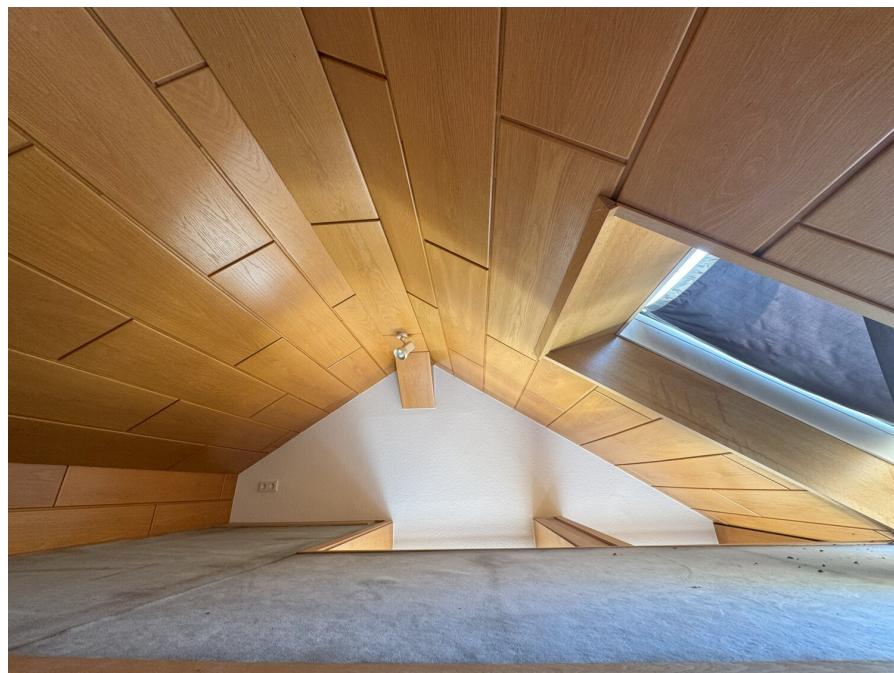
Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



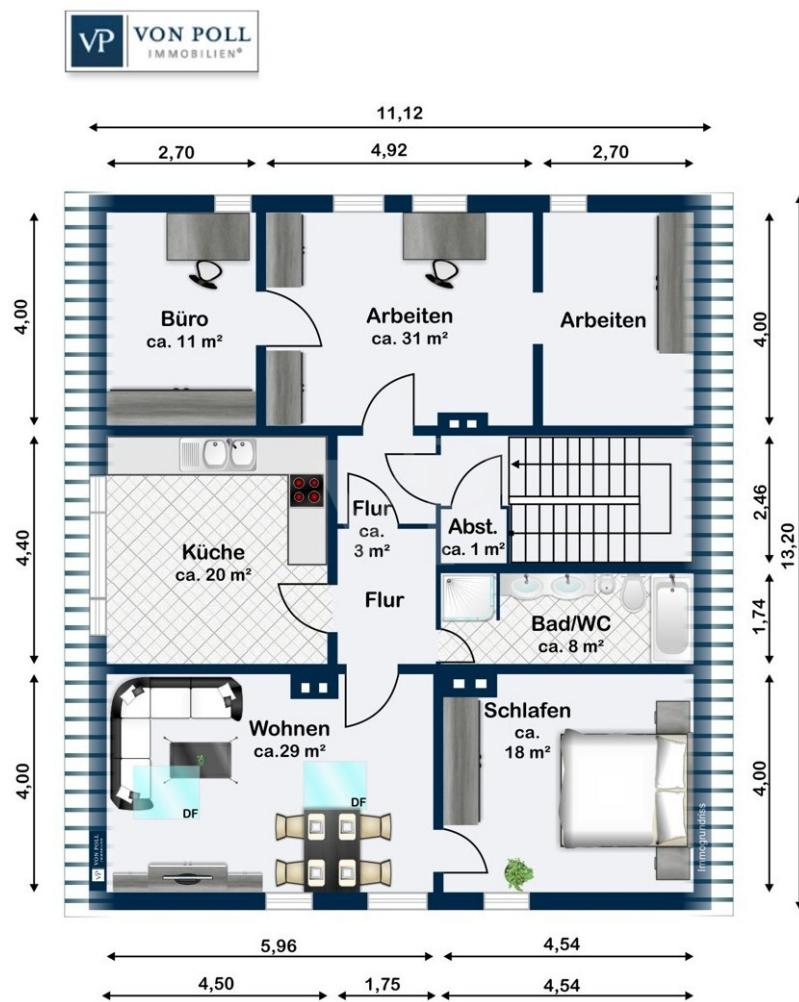
Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## The property



Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Floor plans



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: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## A first impression

For nature lovers – your new home! This attractive 4-room apartment in a beautifully maintained, three-unit building dating back to the 1920s is flooded with light and offers a generous layout. Located on the second floor, the apartment boasts a unique character: bright rooms and plenty of space for individual design ideas. Approximately 120 m<sup>2</sup> of living space awaits you, featuring four well-proportioned rooms, a well-maintained bathroom with a shower, and a private washing machine connection. The well-equipped fitted kitchen with appliances is already installed, making moving in particularly easy. A particularly practical feature is the additional storage space in the attic – ideal for items not used daily. Idyllic hiking and walking trails begin right outside the front door – perfect for jogging, strolling, or simply relaxing in nature. The apartment is available immediately and awaits new owners who appreciate its special flair. Key features at a glance:

- 4 rooms with period charm
- approx. 120 m<sup>2</sup> living space
- light-flooded rooms, optimal floor plan
- well-maintained bathroom with shower (washing machine connection)
- fitted kitchen including appliances
- storage space in the attic
- three-unit building – family-friendly and quiet
- immediate proximity to hiking trails.

Let yourself be inspired by this special property during a viewing – we look forward to your inquiry!

**Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Details of amenities

Ausstattung:

- Abgeschlossene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Pflegeleichter Bodenbelag: Fliesen in Küche und Bad, Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Energieeffiziente Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

**Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## All about the location

Lage – Idyllisch, ruhig und dennoch gut angebunden

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einem absolut ruhigen und naturnahen Ortsteil von Aarbergen-Michelbach – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.

Idstein ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Schwalbach und Limburg liegen jeweils nur ca. 14 Kilometer entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt bequem über die Bundesstraße B417 („Hühnerstraße“) – so gelangen Sie schnell nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 50 Kilometer entfernt.

Auch ohne Auto sind Sie mobil: Die Gemeinde Aarbergen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie in die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Bad Schwalbach.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Nähe – unter anderem in den benachbarten Ortsteilen Kettenbach, Kesselbach oder Wallbach. In Michelbach und Kettenbach stehen zudem Supermärkte wie REWE, LIDL und Netto zur Verfügung. Ein modernes Einkaufszentrum an der B54 bietet eine große Auswahl an Geschäften, darunter KIK, DM und weitere Märkte bekannter Handelsketten.

Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls: Grundschulen und Kindergärten befinden sich direkt in Michelbach und Kettenbach, weiterführende Schulen sind gut erreichbar in Idstein, Limburg und Hahnstätten. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Friseure sowie diverse Restaurants und Vereine runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Die attraktive Lage inmitten grüner Natur, verbunden mit einer modernen Nahversorgung und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren, macht Aarbergen zu einem idealen Ort für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.

Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25108006 - 65326 Aarbergen**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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