

Taunusstein / Seitzenhahn

Dreamlike views of the Taunus mountains: Detached house with a separate apartment on a large plot of land

Property ID: 25108009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.100 m²

Property ID: 25108009 - 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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

At a glance

Property ID	25108009
Living Space	ca. 167 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	580.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	296.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



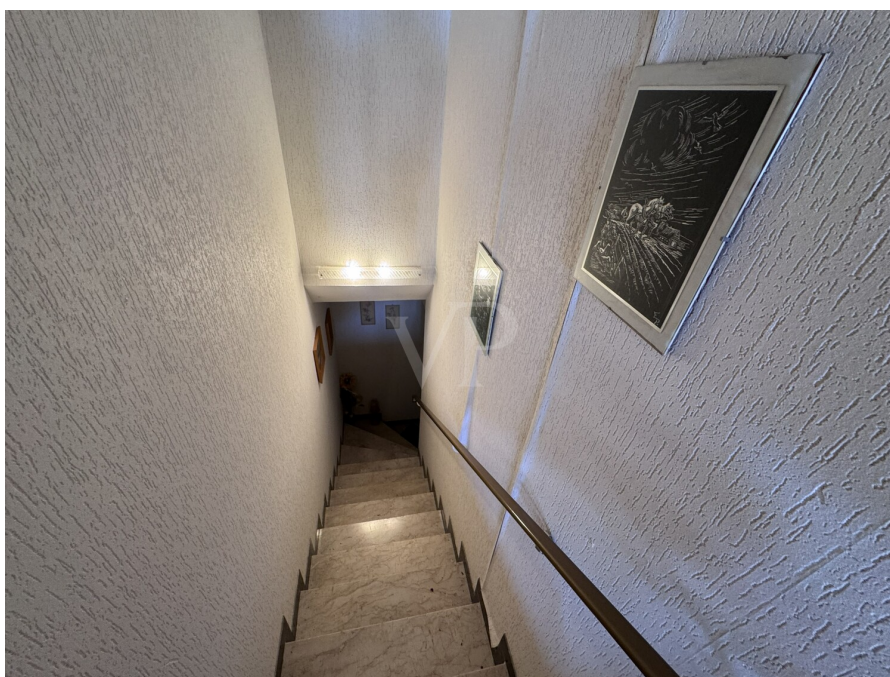
Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



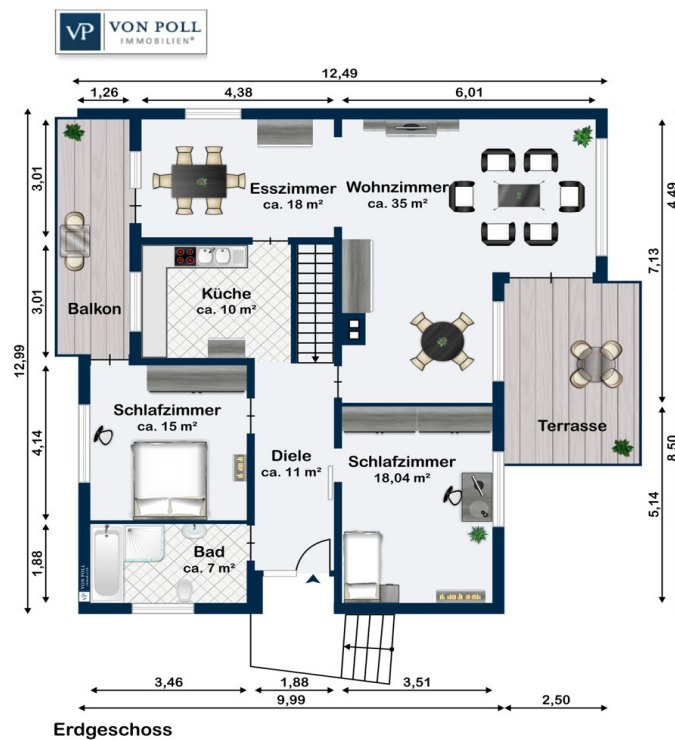
Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

The property



Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

A first impression

Welcome to an exceptional property in the tranquil, nature-oriented residential area of Taunusstein-Seitzenhahn. This detached single-family home with a separate apartment combines generous living space, an idyllic setting, and versatile usage options – ideal for families, multi-generational living, or a combination of owner-occupancy and rental. Built in 1972, the house was extended in 1995 with a practical garage. The roof has been completely renovated, meaning that important modernizations have already been completed. The impressively large 1,100 m² plot is a particular highlight, offering ample privacy, peace, and a beautifully green environment. Here you can enjoy stunning views across the Taunus landscape. The total living space of approximately 167 m² is divided between the main residence on the ground floor and the completely separate 58 m² apartment in the basement. The main residence is available immediately and boasts a functional layout with a bedroom, children's room, bathroom with natural light, kitchen, dining room, and a bright living room with access to the balcony. A large side terrace extends the living space outdoors and enhances the overall enjoyment of the property. The self-contained apartment in the basement comprises a living room, children's room, master bedroom, kitchen, bathroom, hallway, and its own terrace. It is currently rented, which is why interior photos are not yet available – an advantage for investors. An additional cellar room provides practical storage space. The gas heating system was replaced in 2007 and ensures a reliable heat supply. Overall, this property presents itself as a well-maintained home in a prime location – with ample space, stunning views, a large plot of land, and flexible usage options. A place that harmoniously combines tranquility, comfort, and quality of life.

Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Details of amenities

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Gesamtwohnfläche: ca. 167 m²
- Einliegerwohnung: ca. 58 m²
- Grundstück: ca. 1.100 m²
- Gasheizung, erneuert 2007
- Ruhige, grüne Wohnlage mit angenehmem Ausblick

Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

All about the location

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und naturnahen Ortsteil Taunusstein-Seitzenhahn, einem beliebten Wohngebiet, das durch seine idyllische Umgebung und hohe Lebensqualität besticht. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Ruhe, sodass hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnkomfort gegeben ist. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Bundesstraße 54 gelangen Sie schnell in die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden des Rhein-Main-Gebiets. Der Ort ist zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, zahlreiche Buslinien des RMV (Rhein-Main-Verkehrsverbund) und der regionalen Verkehrsgesellschaft verbinden Seitzenhahn mit Wiesbaden, Bad Schwalbach und weiteren Zielen. So ist sowohl das Pendeln zur Arbeit als auch die Nutzung von Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten unkompliziert.

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer schnellen Erreichbarkeit von städtischen Zielen. Für Familien, Berufspendler oder alle, die Natur und gute Infrastruktur verbinden möchten, stellt Taunusstein-Seitzenhahn eine besonders attraktive Wohngegend dar.

Property ID: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 296.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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