

**Taunusstein-Hahn**

# Exklusive Maisonettewohnung mit traumhaftem Terrassengarten in ruhiger, familienfreundlicher Lage

**Property ID: 26108004**



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

**PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

- 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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## At a glance

Property ID	26108004	Purchase Price	560.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	2007	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Car port, 10000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.08.2031	Final energy consumption	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



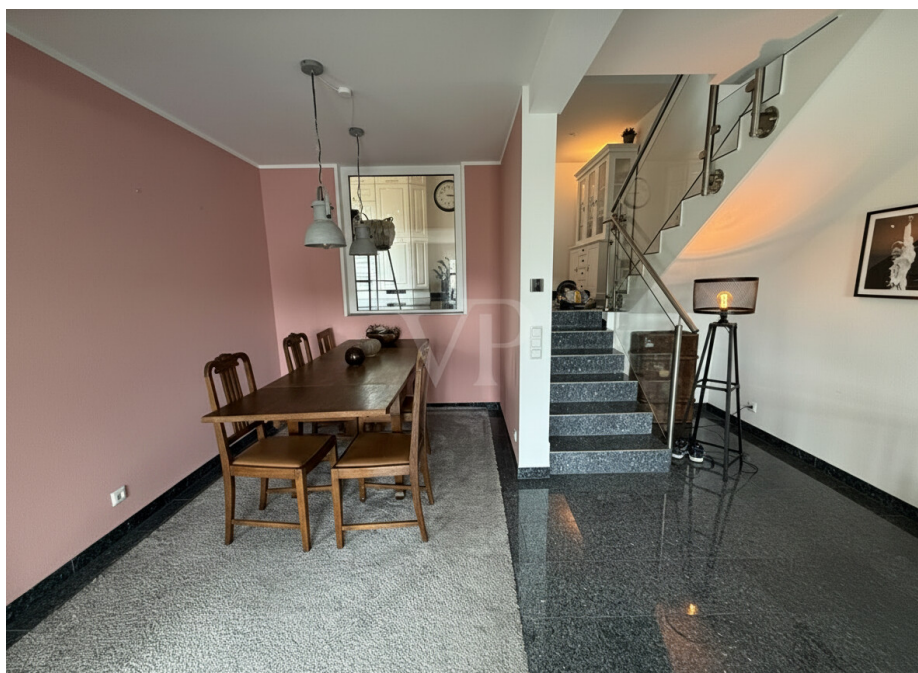
Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## The property



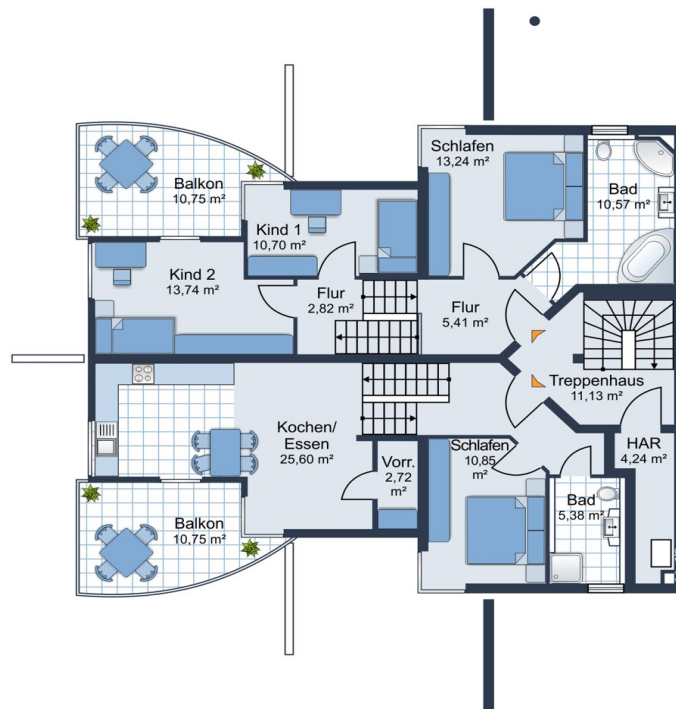
Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

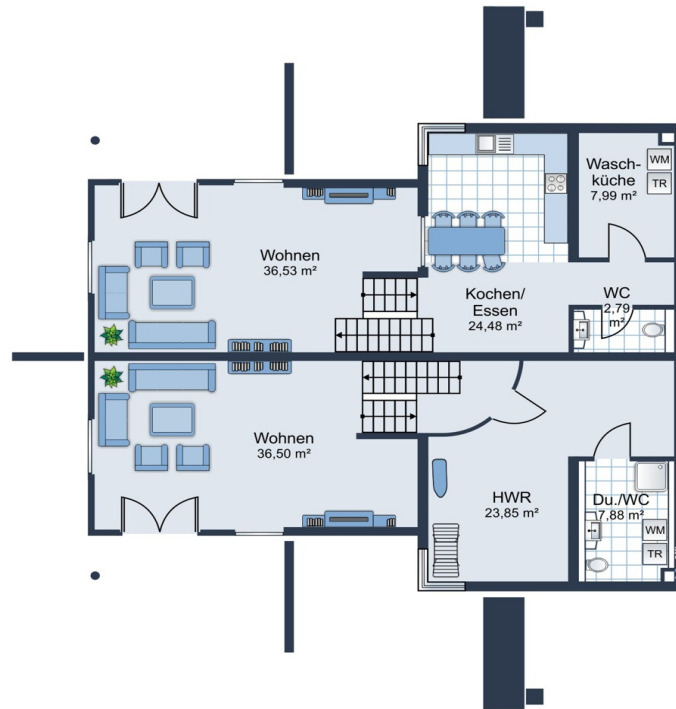
## The property



Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

## 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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## A first impression

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.

**Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## All about the location

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

**Property ID: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## Other information

**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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn**

## 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)