

## Aarbergen

¡Para amantes de la naturaleza! Amplio ático de 4 habitaciones en una zona tranquila y verde de Aarbergen.

Número de propiedad: 25108006



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

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## De un vistazo

Número de propiedad	25108006
Superficie habitable	ca. 120 m²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1920

Precio de compra	199.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 20 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	91.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad





Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad





Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad





Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

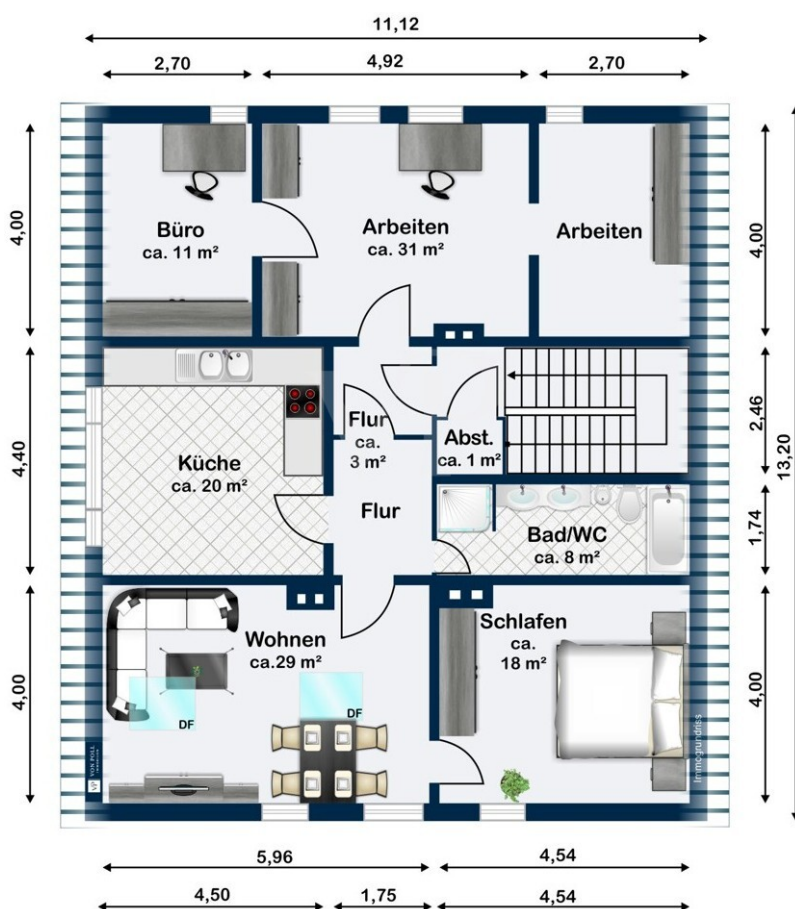
## La propiedad





Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Una primera impresión

Para los amantes de la naturaleza: ¡su nuevo hogar! Este atractivo apartamento de 4 habitaciones, ubicado en un edificio de tres viviendas de la década de 1920, impecablemente mantenido, es muy luminoso y ofrece una distribución generosa. Ubicado en la segunda planta, el apartamento presume de un carácter único: habitaciones luminosas y amplio espacio para ideas de diseño personalizadas. Le esperan aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con cuatro habitaciones bien proporcionadas, un baño impecable con ducha y conexión privada para lavadora. La cocina totalmente equipada con electrodomésticos ya está instalada, lo que facilita enormemente la mudanza. Una característica especialmente práctica es el espacio de almacenamiento adicional en el ático, ideal para objetos que no se usan a diario. Idílicas rutas de senderismo y senderismo comienzan justo en la puerta principal, perfectas para correr, pasear o simplemente relajarse en la naturaleza. El apartamento está disponible de inmediato y espera a nuevos propietarios que aprecien su encanto especial.

Características principales: • 4 habitaciones con encanto de época • aprox. 120 m<sup>2</sup> de superficie habitable • Habitaciones luminosas, distribución óptima • Baño impecable con ducha (conexión para lavadora) • Cocina equipada con electrodomésticos • Trastero en el ático • Edificio de tres viviendas: ideal para familias y tranquilo • Cerca de rutas de senderismo. Déjese inspirar por esta propiedad especial durante una visita. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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