

**Taunusstein**

Exklusiver, anspruchsvoller Wohnkomfort, der  
keine Wünsche offen lässt....

**CODE DU BIEN: 26108001**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 597 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26108001               | Prix d'achat                 | 1.295.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 208 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Type de toiture        | Toit en pavillon       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 8                      | Modernisation / Rénovation   | 2025  |
| Chambres à coucher     | 6                      | État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Salles de bains        | 3                      | Technique de construction    | Composants préfabriqués   |
| Année de construction  | 2021                   | Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Place de stationnement | 4 x surface libre      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Informations énergétiques

|  |   |   |                           |
|--|---|---|---------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique    |
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 7.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 30.11.2032                              | Classement énergétique                                | A+                        |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2022                      |

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété



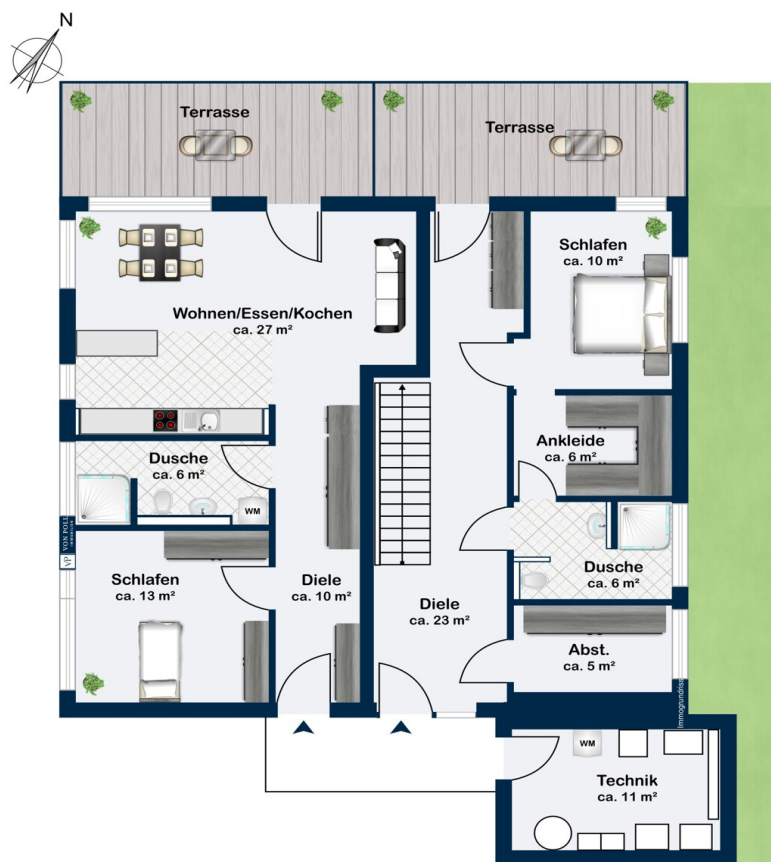
CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La propriété

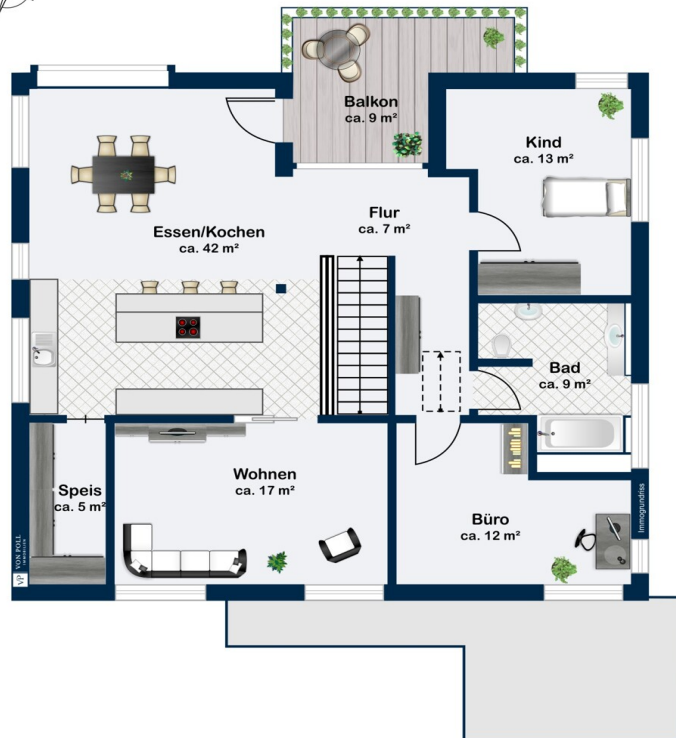


CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein

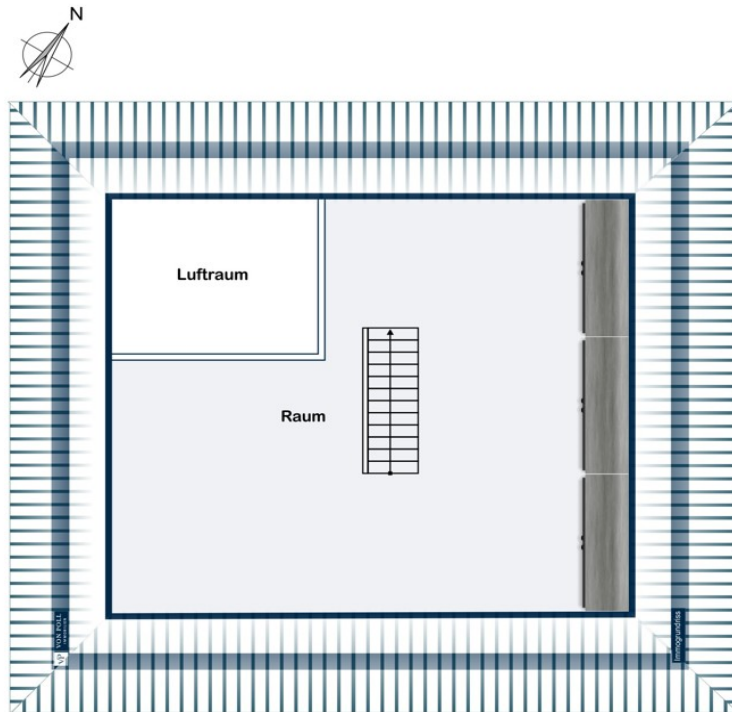
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Une première impression

Ein Haus der Superlative: konzipiert als 2 FH für 2 Generationen lässt dieses Niedrigenergiehaus ganz sicher keinerlei Wünsche offen: energetisch sowie technisch erfüllt dieses Traumhaus einfach alle Ansprüche ! Von den Eigentümern liebevoll geplant und ausgebaut, können Sie direkt ohne Umschweife einziehen in Ihr neues Zuhause.

Der durchdachte, lichtdurchflutete Haupt-Wohnbereich mit bodentiefen Fenstereinheiten erstreckt sich über 2 Ebenen mit großzügiger Raumaufteilung, herrlichen Blickachsen sowie allem erdenklichen Komfort, den Sie sich bei einer Immobilie nur wünschen können.

Das Herzstück im OG stellt die offene, hochwertige Küche dar, die mit ihrer Kochinsel natürlich den Ausgangspunkt für viele Anlässe darstellt. Hier finden Sie auch Ihre privaten Rückzugsmöglichkeiten: 3 Schlaf-bzw. Büroräume neben einem luxuriösen Tageslichtbad.

Im EG finden v.a. größere Kinder oder sogar ein Au-Pair ihren idealen Ort mit einem Schlaf-o. Arbeitsraum, Ankleide sowie eigenem Duschbad.

Mit einem eigenen Eingangsbereich versehen, ermöglicht eine weitere Wohneinheit (2 Zi.-Whg.) im EG ein eigenständiges Wohnen für bspw. Eltern, Au-Pair oder erwachsene Kinder oder als Bürolösung mit einem großzügigen Wohn-Kochbereich, Schlafzimmer, Duschbad sowie eigener Terrasse.

Der mit Holzdielen versehene Kaltraum-Dachboden mit elektr. Dachfenster bietet unter dem Walmdach ohne Binder großflächigen Lagerraum auf bis zu 2m Deckenhöhe.

Neben der großzügigen Wohnsituation überzeugt das hochwertig angelegte

Grundstück. 4 Aussenstellplätze sind ebenfalls enthalten, ein Carport kann jederzeit errichtet werden.

V.a. unter heutigen Gesichtspunkten bietet dieser anspruchsvolle Wohnraum alle erdenklich energetischen Lösungsansätze. Als KfW 40plus Niedrigenergiehaus, unabhängig von Gas oder Öl blicken Sie in dieser Immobilie beruhigt in die Zukunft.

Weitere Details sowie Besichtigungstermine können mit etwas Planungsvorlauf flexibel angefragt werden. Eine Bonitätsauskunft ist erforderlich.

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Détails des commodités

Passivhaus - KAMPA Niedrigenergiehaus (KFW-40 Plus), Typ Stadtvilla:

u.a.:

- Photovoltaikanlage 7,6 kWp, 100A Hausanschluss
- LG Batterie-Speicher 9,3 kWh mit Inselbetrieb
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenkühlung (Viessmann)
- 390ltr. WW-Speicher
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlagen mit Enthalpie-Wärmetauscher (Viessmann)
- 7.800 ltr. Regenwasser-Zisterne und Gartenleitungssystem
- KNX-Bussystem (inkl. Gateway zu Apple HomeKit o.ä.)
- Multifunktions-Touchtaster, Temperatur, Dimmer etc.
- CAT7-LAN-Netzwerk samt Patchschrank im Technikmodul (opt. Kameras, Video-Klingel...)
- elektrische Raffstores bzw. Rollläden, programmierbar
- Vorbereitung Klimaanlage im OG
- Erdkabel und CAT7 (Garten, Wallbox)
- Entkalkungsanlage
- Elektrische Passivhaus-Katzenklappe
- Markeneinbauküche (Häcker) mit Miele Geräten
- versteckte Speisekammer mit Bodenkühlung
- Ankleidezimmer und Masterbad
- Bodentiefe Passivhaus-Thermofenster, 3-fach verglast
- 42cm MultiTec hinterlüfteter Wandaufbau mit Öko-Siegel und bspw. innen 7cm Installationsebene (Außenwände)
- Technikmodul am Haus angebaut
- 4 elektrifizierte Außen-Stellplätze
- 44m<sup>2</sup> WPC-Terrasse u. Whirlpoolfläche

- Exklusive Badausstattungen von Villeroy&Boch, Duravit, Hansgrohe, Puris Artis,  
Bette, Novus  
u.v.m.

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Tout sur l'emplacement

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Großstadt wünschen. Neuhof bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat).

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Neuhof, dem viertgrößten Stadtteil von Taunusstein in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Waldrandlage. Somit ist diese Sackgassenlage insbesondere für Familien interessant.

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODE DU BIEN: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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