

**Aarbergen**

Amoureux de la nature ! Spacieux appartement-terrasse de 4 pièces dans un quartier calme et verdoyant d'Aarbergen.

**CODE DU BIEN: 25108006**



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

**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

- 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: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25108006	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1920	Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



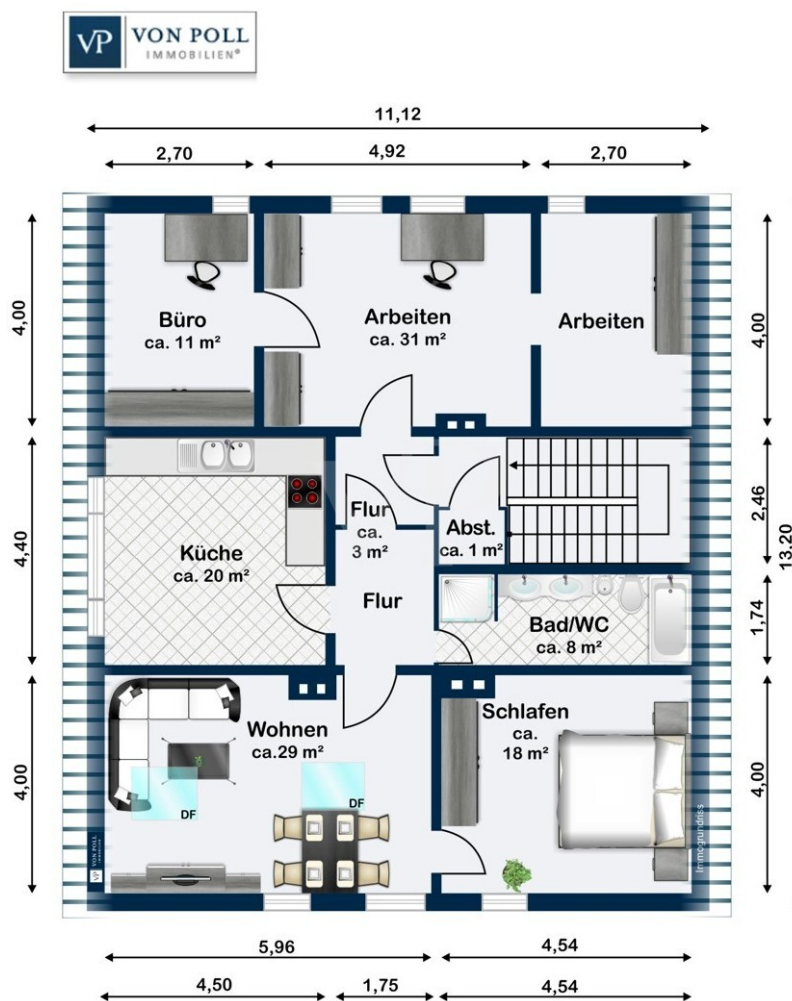
**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Plans d'étage



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: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Une première impression

Amoureux de la nature, voici votre nouveau chez-vous ! Ce charmant appartement de 4 pièces, situé dans un immeuble de trois logements magnifiquement entretenu datant des années 1920, est baigné de lumière et offre une distribution généreuse. Situé au deuxième étage, il possède un caractère unique : des pièces lumineuses et un espace généreux permettant d'exprimer votre style. Environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable vous attendent, comprenant quatre pièces aux proportions harmonieuses, une salle de bain moderne avec douche et un branchement pour lave-linge. La cuisine équipée, avec ses appareils électroménagers, est déjà installée, facilitant ainsi votre emménagement. Un espace de rangement supplémentaire dans les combles est particulièrement pratique, idéal pour les objets non utilisés au quotidien. De magnifiques sentiers de randonnée partent directement de l'immeuble – parfaits pour le jogging, la promenade ou simplement pour se détendre en pleine nature. L'appartement est disponible immédiatement et attend ses nouveaux propriétaires qui sauront apprécier son charme particulier.

Caractéristiques principales : • 4 pièces au charme d'antan • environ 120 m<sup>2</sup>  
Appartement de 120 m<sup>2</sup> habitables • Pièces lumineuses, agencement optimal •  
Salle de bain bien entretenue avec douche (raccordement pour lave-linge) •  
Cuisine équipée avec électroménager • Espace de rangement dans les combles •  
Immeuble de trois appartements – calme et idéal pour les familles • À proximité  
immédiate des sentiers de randonnée. Laissez-vous séduire par ce bien  
exceptionnel lors d'une visite – nous serons ravis de recevoir votre demande !

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## 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)