

Taunusstein / Seitzenhahn

Vues oniriques sur les montagnes du Taunus : Maison individuelle avec appartement indépendant sur un grand terrain

CODE DU BIEN: 25108009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.100 m²

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

- 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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25108009	Prix d'achat	580.000 EUR
Surface habitable	ca. 167 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 60 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

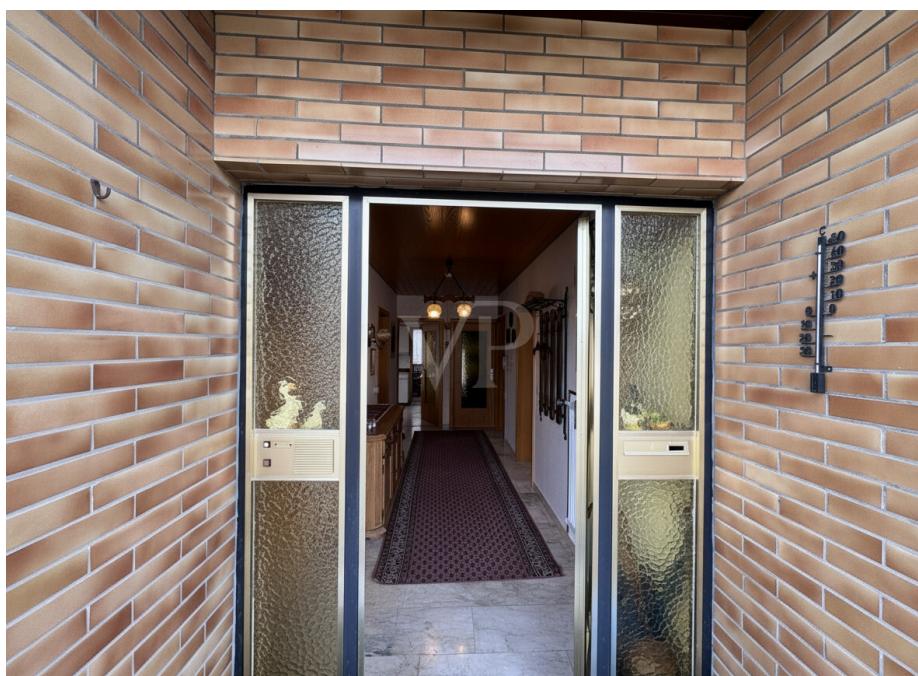
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	296.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



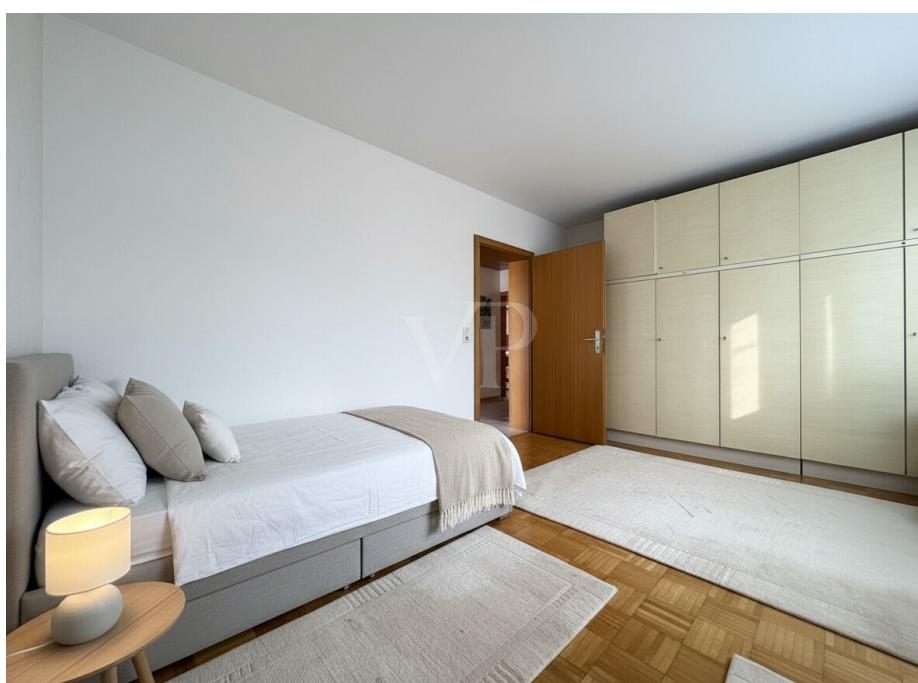
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



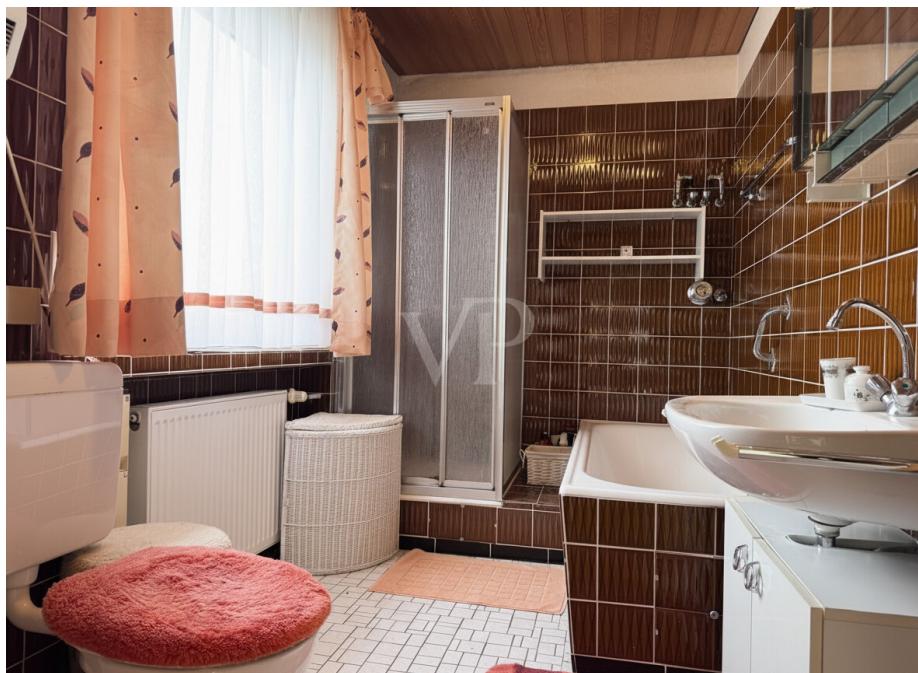
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



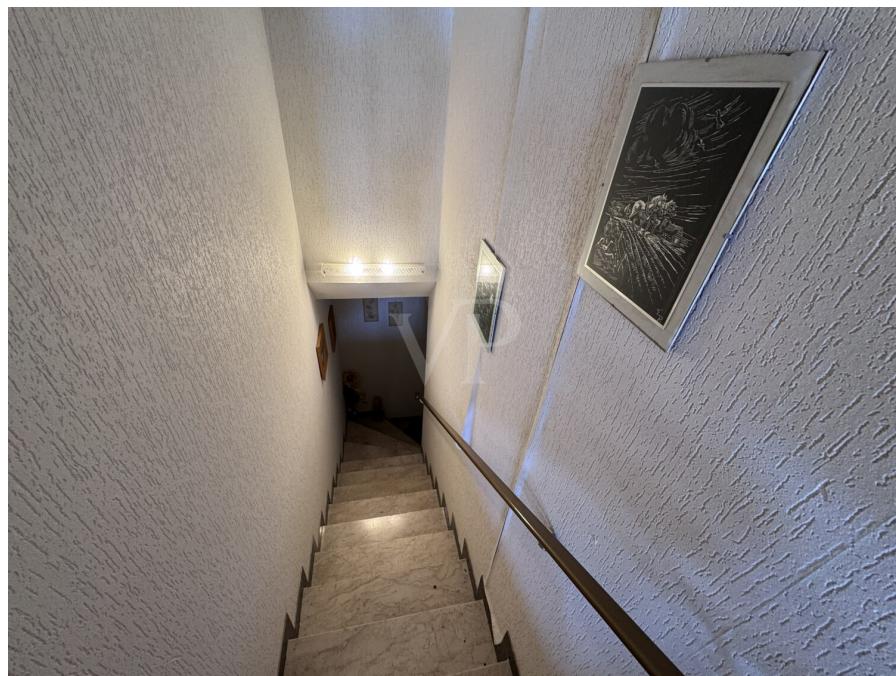
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



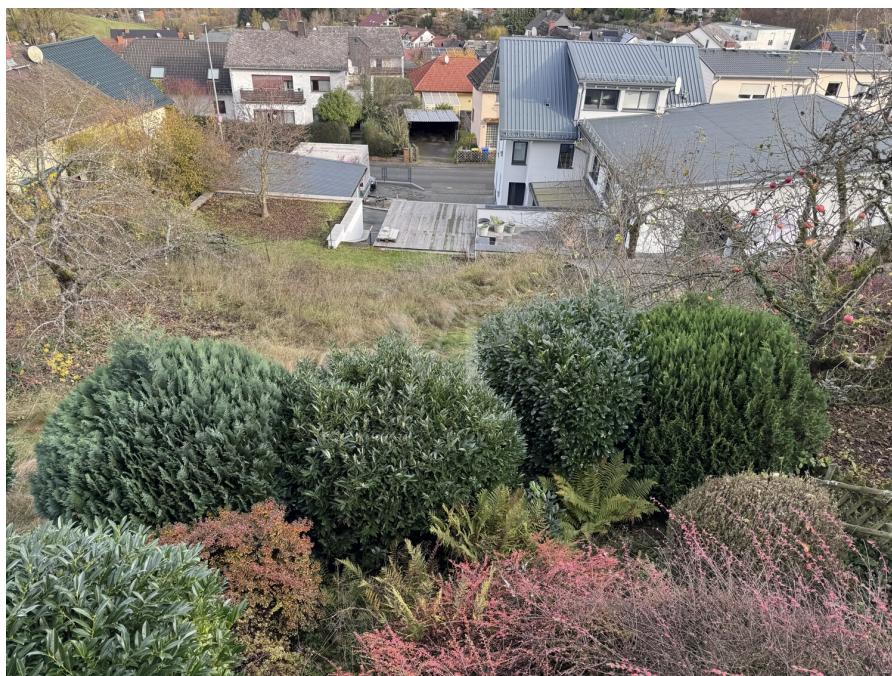
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La propriété



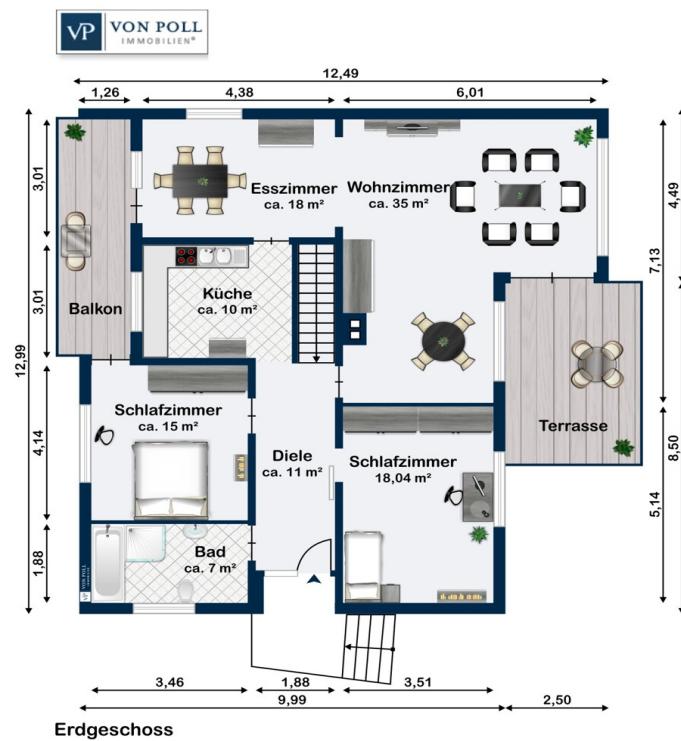
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

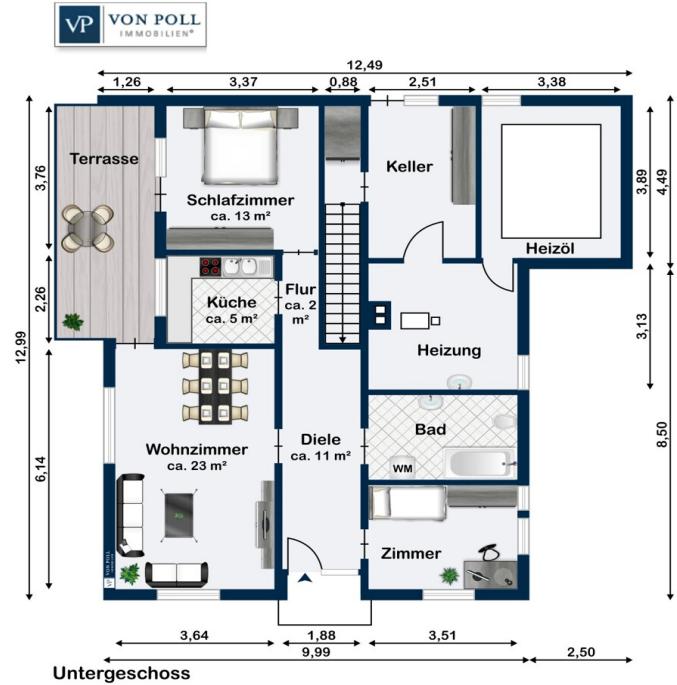
La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Plans d'étage





CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Une première impression

Bienvenue dans cette propriété d'exception située dans le quartier résidentiel paisible et verdoyant de Taunusstein-Seitzenhahn. Cette maison individuelle, avec son appartement indépendant, offre de généreux espaces de vie, un cadre idyllique et une grande flexibilité d'aménagement – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou une combinaison d'occupation et de location. Construite en 1972, la maison a été agrandie en 1995 avec un garage pratique. La toiture a été entièrement rénovée, ce qui signifie que d'importantes modernisations ont déjà été réalisées. Le terrain de 1 100 m², d'une superficie impressionnante, est un atout majeur, offrant une grande intimité, calme et un environnement verdoyant exceptionnel. Vous pourrez y admirer de superbes vues sur le paysage du Taunus. La surface habitable totale d'environ 167 m² se répartit entre la maison principale au rez-de-chaussée et l'appartement indépendant de 58 m² au sous-sol. La maison principale est disponible immédiatement et offre un agencement fonctionnel avec une chambre, une chambre d'enfant, une salle de bains baignée de lumière naturelle, une cuisine, une salle à manger et un salon lumineux donnant sur un balcon. Une vaste terrasse latérale prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et contribue au confort général de la propriété. L'appartement indépendant au sous-sol comprend un séjour, une chambre d'enfant, une chambre parentale, une cuisine, une salle de bains, un couloir et sa propre terrasse. Actuellement loué, il ne dispose pas encore de photos de l'intérieur, ce qui représente un atout pour les investisseurs. Une cave supplémentaire offre un espace de rangement pratique. Le système de chauffage au gaz, remplacé en 2007, garantit un chauffage fiable. En résumé, cette propriété se présente comme une maison bien entretenue, idéalement située, offrant de beaux volumes, une vue imprenable, un grand terrain et de nombreuses possibilités d'aménagement. Un lieu où règnent harmonieusement tranquillité, confort et qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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

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

www.von-poll.com