

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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.100 m<sup>2</sup>

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         |
| Surface habitable      | ca. 167 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 6                |
| Chambres à coucher     | 3                |
| Salles de bains        | 2                |
| Année de construction  | 1972             |
| Place de stationnement | 1 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 580.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                            |

CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

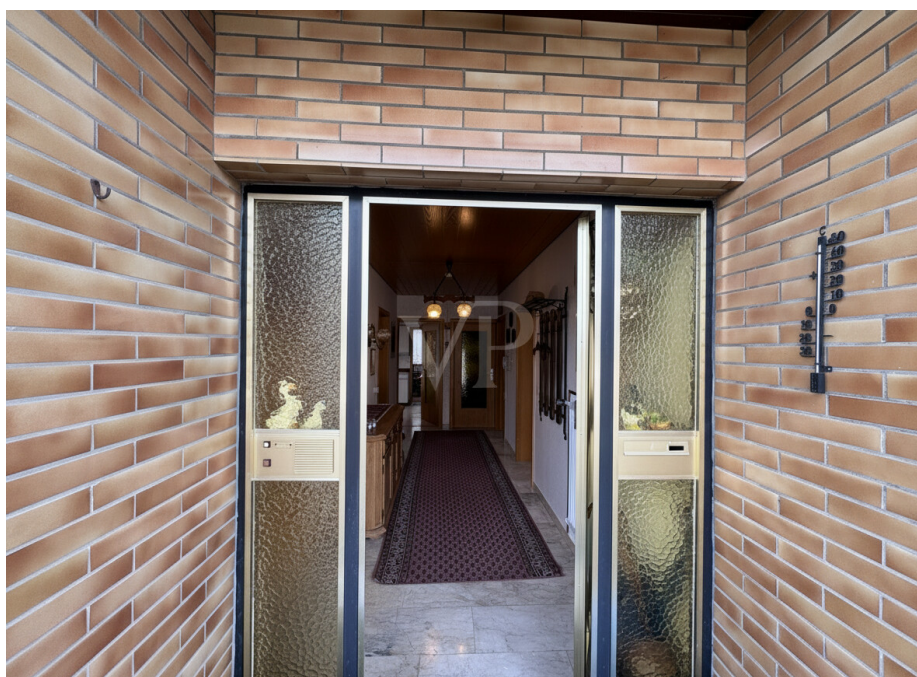
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 296.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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



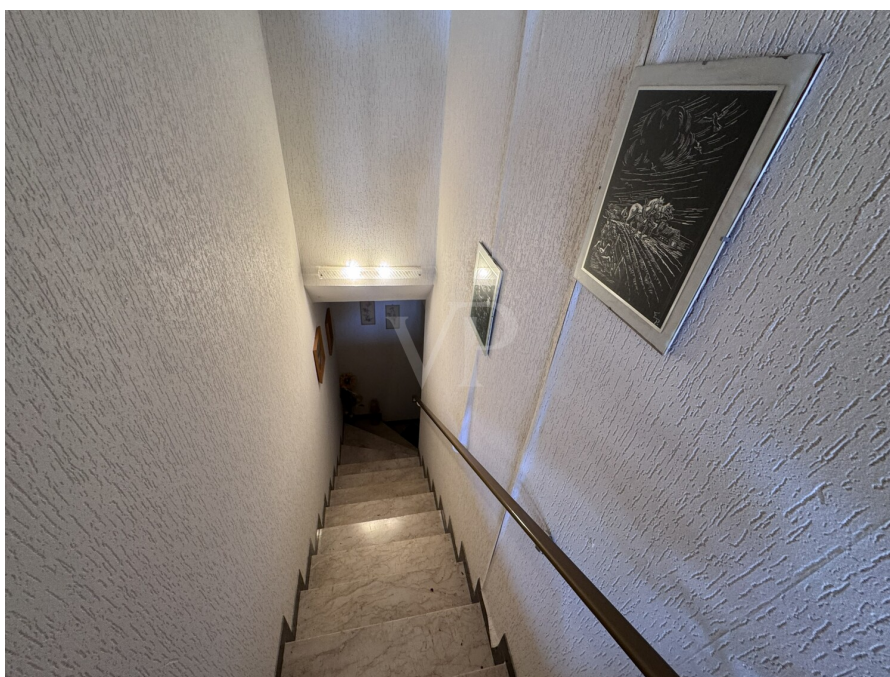
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## La propriété



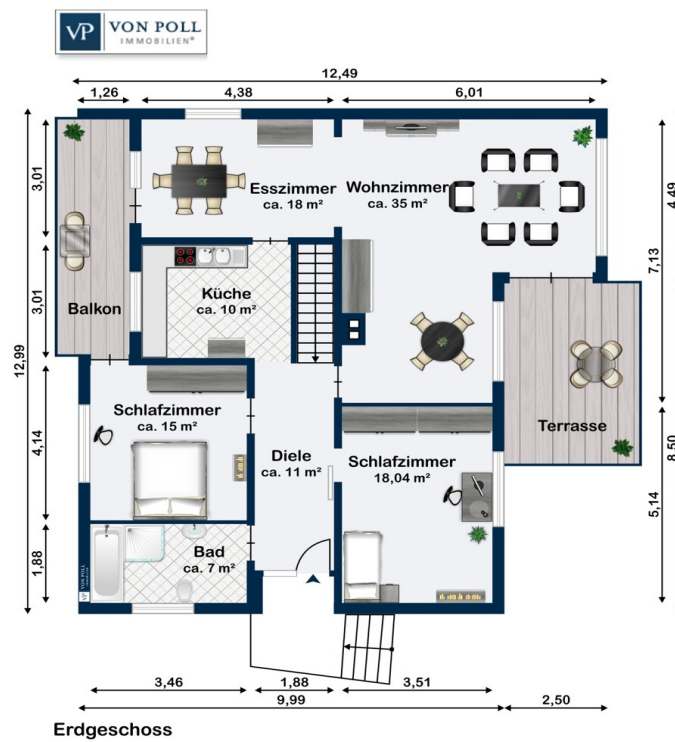
CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

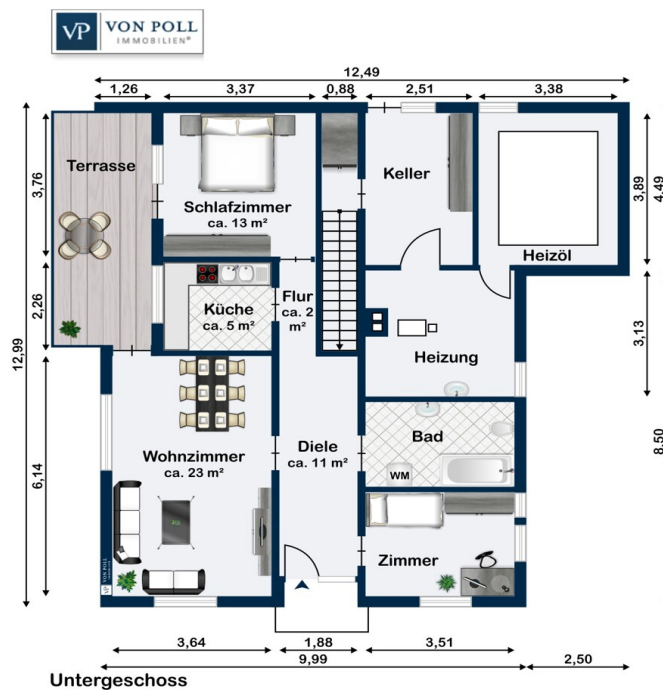
## La propriété



CODE DU BIEN: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Plans d'étage





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: 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 renouvelée, ce qui signifie que d'importantes modernisations ont déjà été réalisées. Le terrain de 1 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> se répartit entre la maison principale au rez-de-chaussée et l'appartement indépendant de 58 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 296.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](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)