

Taunusstein-Hahn

Exklusive Maisonnetwohnung mit traumhaftem Terrassengarten in ruhiger, familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 26108004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

- 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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26108004	Prix d'achat	560.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m ²	Type	Maisonette
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Année de construction	2007		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 10000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2031	Consommation finale d'énergie	22.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



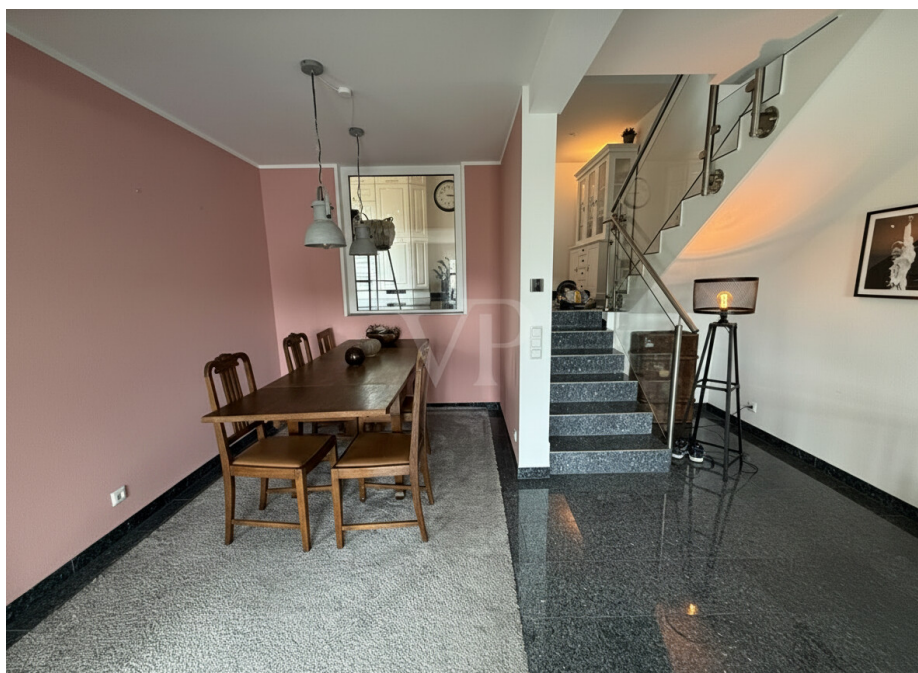
CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



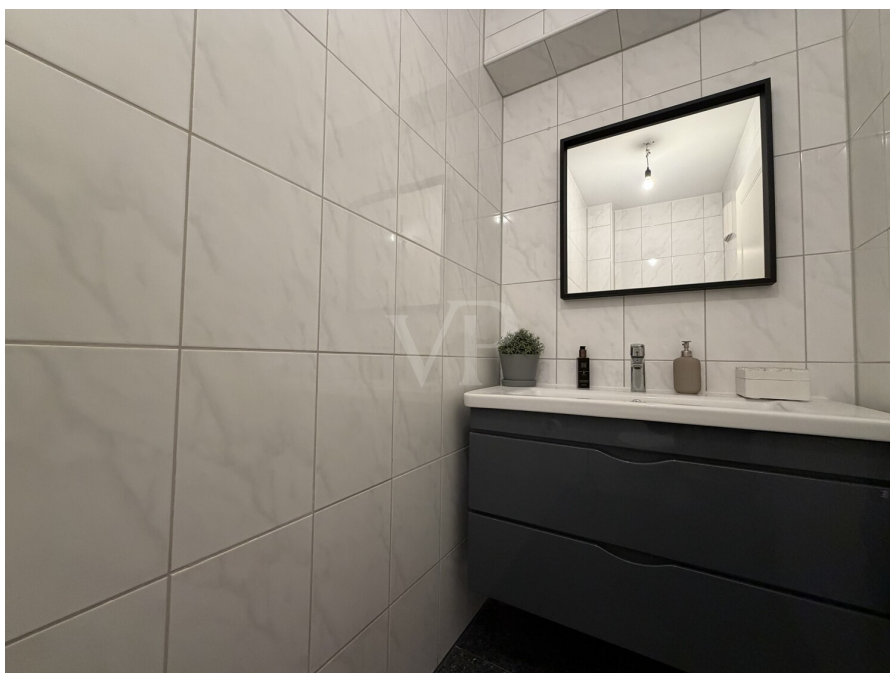
CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

La propriété



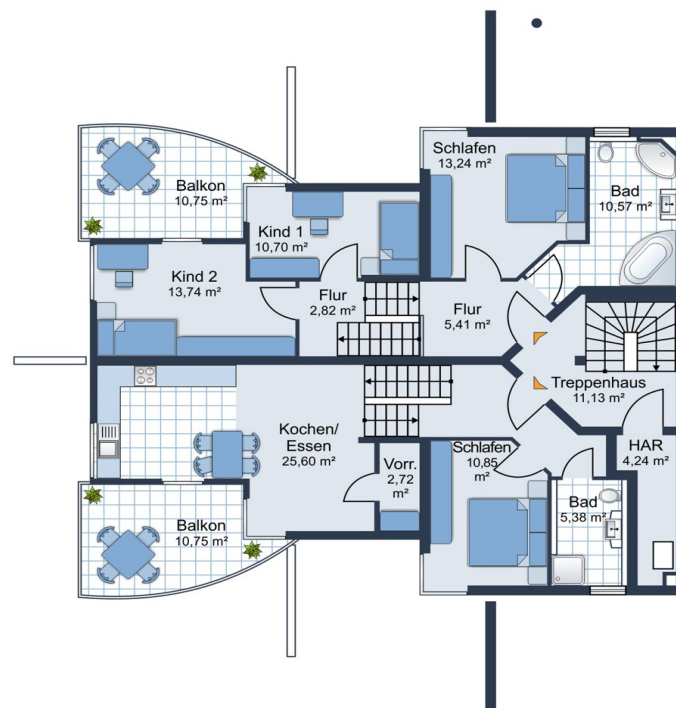
CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

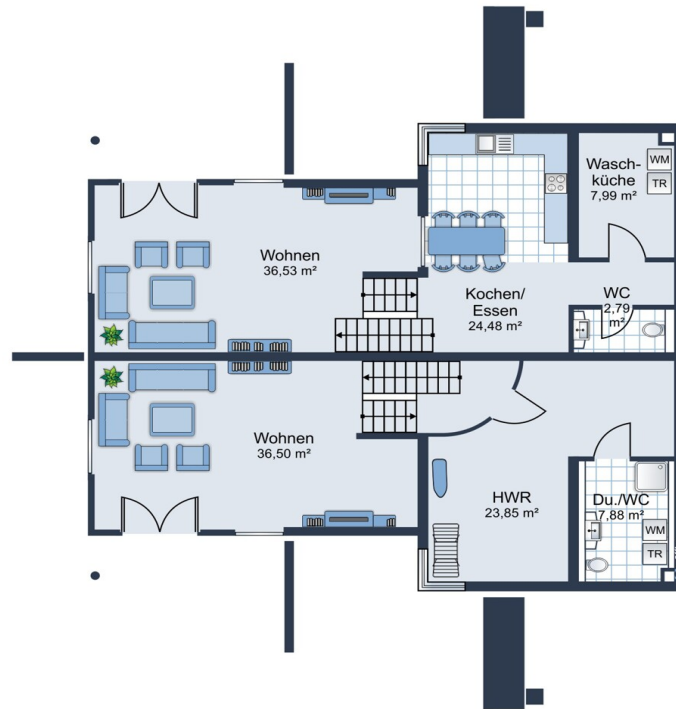
La propriété



CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Une première impression

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, familienfreundliche Lage zu einem stimmigen Gesamtbild.

Auf vier Ebenen und rund 130 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Eleganz und Alltagstauglichkeit harmonisch verbindet. Helle Räume, klare Linien und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen einladend wie repräsentativ ist.

Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine angenehme Ruhe und Struktur. Hier befinden sich ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder ruhige Rückzugsmomente.

Die darüberliegende Ebene ist den privaten Räumen gewidmet: Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignet. Von diesem Zimmer aus haben Sie Zugang zu einem eigenen Balkon – ein schöner Ort für frische Luft und entspannte Augenblicke.

Auf der nächsten Ebene bildet die offene Küche den kommunikativen Mittelpunkt – elegant integriert und ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Gäste-WC sowie einen harmonisch integrierten Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Waschbereich und großzügiger Vorratsfläche.

Das Herzstück der Wohnung erwartet Sie auf der untersten Ebene: Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Großzügigkeit. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und schaffen

fließende Übergänge in den Außenbereich.

Von hier aus gelangen Sie direkt in den ca. 100 m² großen Terrassengarten – Ihre persönliche Wohlfühloase für entspannte Stunden und gesellige Momente im Freien.

Diese Immobilie steht für stilvolles Wohnen mit Anspruch – großzügig, lichtdurchflutet und in einer Lage, die Ruhe und Lebensqualität vereint.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Détails des commodités

Großzügige, lichtdurchflutete Räume über vier Ebenen

Hochwertige, gehobene Ausstattung

Offene Küche als zentraler Wohnbereich

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (energieeffizient)

Energieeffizienzklasse A+

Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett und Fliesen)

Zeitgemäß gestaltetes Badezimmer

Zusätzliches Gäste-WC

Balkon am Arbeitszimmer

Große Fensterflächen für viel Tageslicht

Durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen

Modernisierter und sehr gepflegter Zustand

Außenausstattung:

Großzügiger Terrassengarten (ca. 100 m²)

Direkter Zugang vom Wohnbereich ins Freie

Ruhige, naturnahe Lage mit schönem Ausblick

Ideal für Familien, Freizeit und Erholung im eigenen Garten

Garagenstellplatz (+ 20.000 €)

Diese Ausstattung vereint modernen Wohnkomfort mit Energieeffizienz und schafft ein stilvolles Zuhause in ruhiger Umgebung.

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Tout sur l'emplacement

Taunusstein ist mit rund 30.000 Einwohnern und insgesamt zehn Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein-Hahn ist besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden schätzen. Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

Der Stadtteil Hahn selbst verfügt über eine gute Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung bzw. in den benachbarten Stadtteilen, insbesondere im nahegelegenen Wehen, das eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen, verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Lage. Das Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen bevorzugen.

Verkehrsanbindung

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- Autobahn A3 in ca. 15–20 Minuten erreichbar
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 Minuten erreichbar
- Idstein über die B275 in ca. 15–20 Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten / Gastronomie

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte befinden

sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar

- Das nahegelegene Taunusstein-Wehen bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheke, Blumen, Bekleidung, etc.)
- Restaurants und Gaststätten sind sowohl in Hahn als auch in den benachbarten Stadtteilen in kurzer Zeit erreichbar

CODE DU BIEN: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Plus d'informations

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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

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