

**Taunusstein**

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

*Αριθμός ακινήτου: 26108001*



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 208 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΎΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 597 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26108001	Τιμή αγοράς	1.295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 208 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Έτος ανακαίνισης	2025
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Προκατασκευασμένα στοιχεία
Κατάσταση του ακινήτου	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 10 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2021		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.11.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



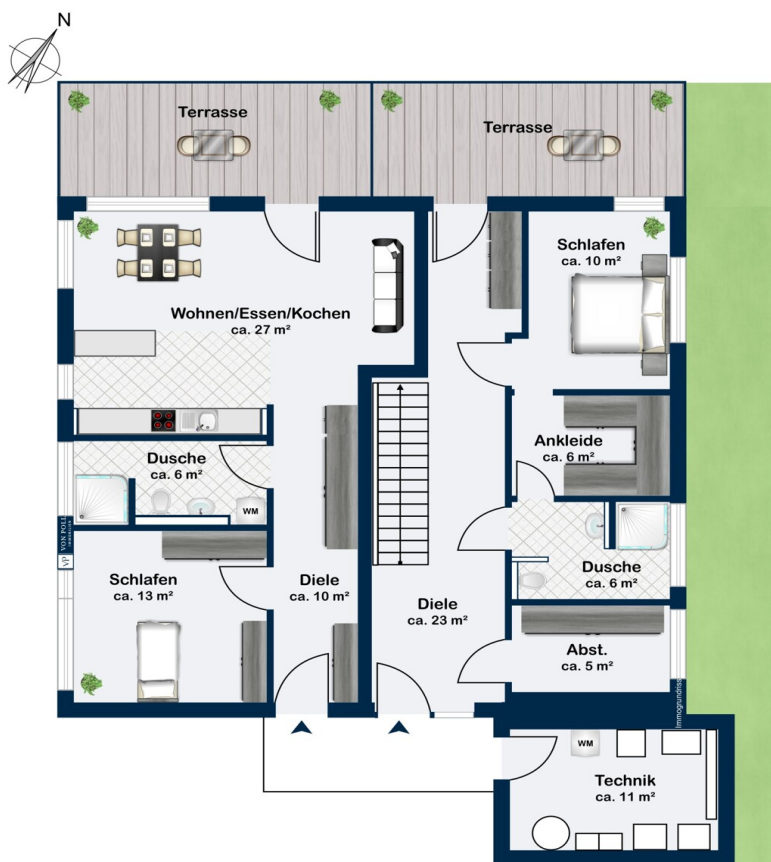
Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο

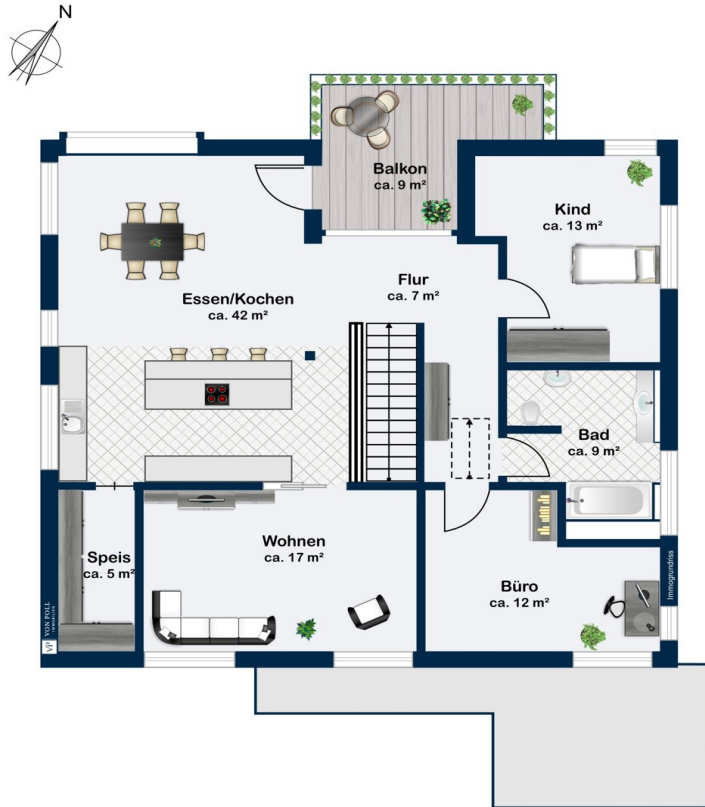


Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein

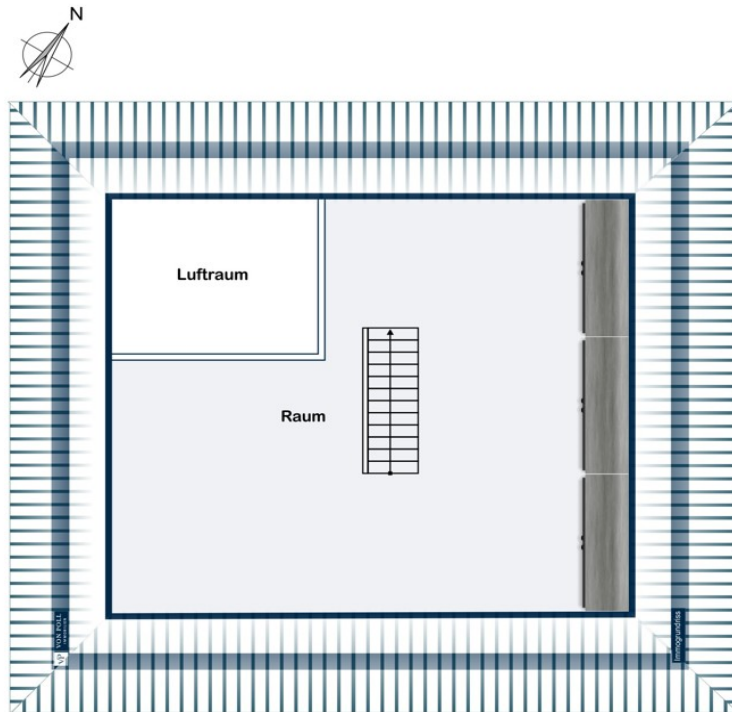
## Κάτοψη



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Όλα για την τοποθεσία

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. Neuhoof 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 Neuhoof, dem viertgrößten Stadtteil von Taunusstein in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Waldrandlage. Somit ist diese SackgassenLage insbesondere für Familien interessant.

**Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Άλλες πληροφορίες

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+.

**Αριθμός ακινήτου: 26108001 - 65232 Taunusstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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