

Taunusstein / Seitzenhahn

# Traumhafter Taunusblick: Freistehendes Haus mit Einliegerwohnung auf großem Grundstück

????????? ??????????: 25108009



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

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.100 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ??? ??????

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| ???????? ??????????          | 25108009                  |
| ????????????                 | ca. 167 m²                |
| ????? ??????                 | ????????????????<br>????? |
| ????????                     | 6                         |
| ???????????? ???<br>???????? | 3                         |
| ????????                     | 2                         |
| ???? ?????????????           | 1972                      |
| ????? ?????????????          | 1 x ??????                |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                   | 580.000 EUR                                                                           |
| ?????                         | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ??????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????????            | 2018                                                                                  |
| ????????<br>????????????      | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>????? | ca. 60 m²                                                                             |
| ??????                        | ????????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                                  |

???????? ?????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 296.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



???????? ?????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ???????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



???????? ?????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ?????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



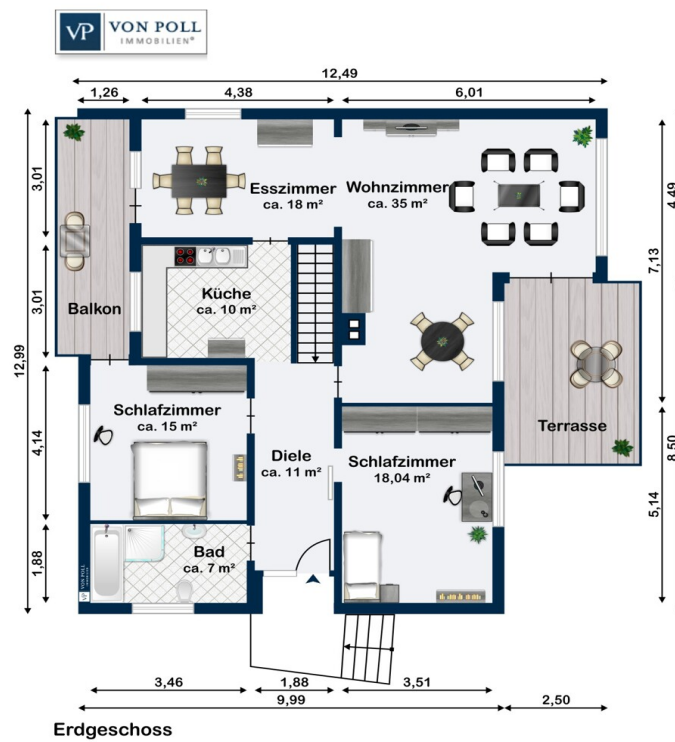
??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

?? ????????



??????? ???????? : 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Immobilienangebot in der ruhigen und naturnahen Wohnlage von Taunusstein-Seitzenhahn. Dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung verbindet großzügige Wohnflächen, einen idyllischen Umfeldcharakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus wurde 1972 errichtet und 1995 um eine praktische Garage erweitert. Das Dach wurde vollständig renoviert, sodass wichtige Modernisierungen bereits abgeschlossen sind. Besonders hervorzuheben ist das beeindruckend große Grundstück von 1.100 m<sup>2</sup>, das Ihnen viel Privatsphäre, Ruhe und ein herrlich grünes Wohnumfeld bietet. Hier genießen Sie einen wunderschönen Blick über die Landschaft des Taunus.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> verteilt sich auf die Hauptwohnung im Erdgeschoss und die vollständig abgetrennte Einliegerwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> im Untergeschoss. Die Hauptwohnung ist ab sofort bezugsfrei und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad, Küche, Esszimmer und einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Eine große seitliche Terrasse erweitert den Wohnkomfort nach draußen und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss umfasst Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer, Küche, Bad, Flur und eine eigene Terrasse. Sie ist derzeit vermietet, weshalb momentan keine Innenaufnahmen zur Verfügung stehen – ein Vorteil für Kapitalanleger. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.

Die Gasheizung wurde 2007 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes Zuhause in hervorragender Lage – mit viel Platz, traumhaftem Blick, großem Grundstück und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Ort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität harmonisch vereint.

??????? ?????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

????? ?????????????

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.

???????? ?????: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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