

Steinbach (Taunus) – Steinbach

Geräumiges 2-Familienhaus, auch für eine Familie gut geeignet

????????? ??????????: 24110004



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 546 m²

??????? ???????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

???????? ?????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	24110004	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 125 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????????? ??? ????????????	3		
????????????	2	????? ???????????????	2001
????? ???????????????	1960	????????? ???????????????	????????
?????? ???????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	?????????????????????? ???????	ca. 0 m ²
		?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ????????????	165.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.05.2033	???????????? ?????????????? ????????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ?????????



??????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ????????



??????? ???????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ????????



???????? ??????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ?????????



???????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ????????



???????? ??????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ?????????



??????? ???????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

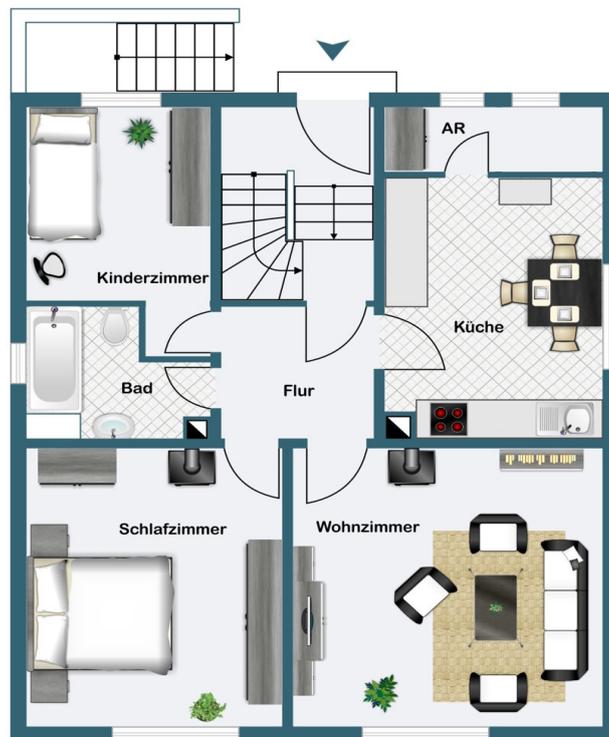
Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | kronberg@von-poll.com

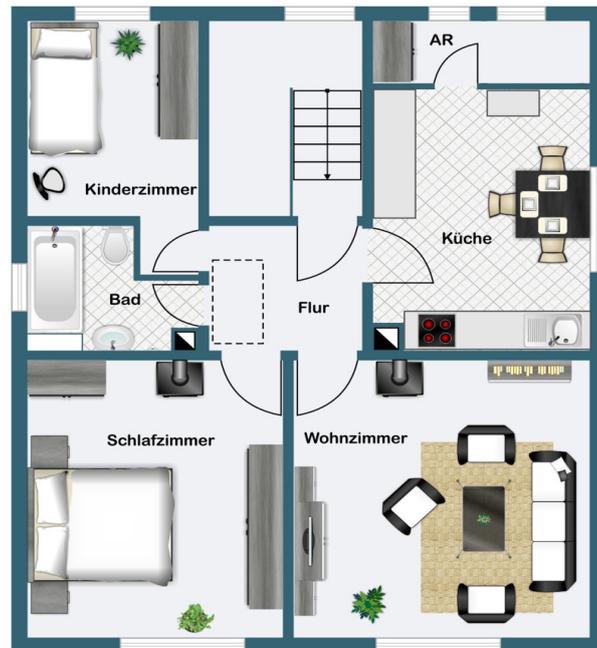
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

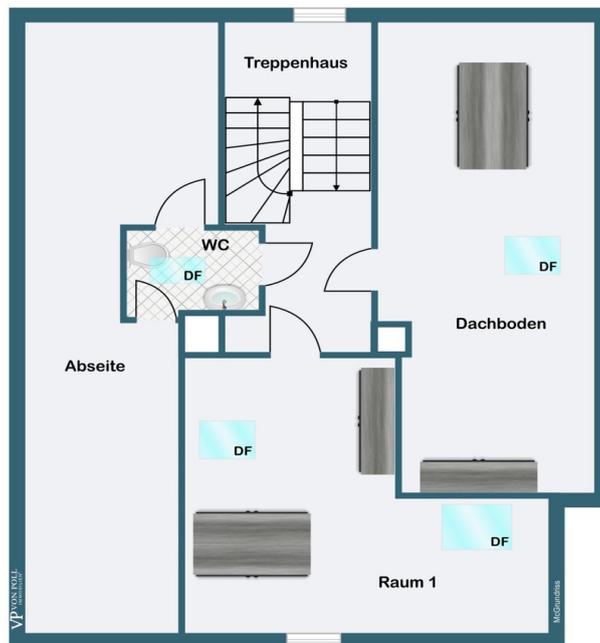
www.von-poll.com/kronberg

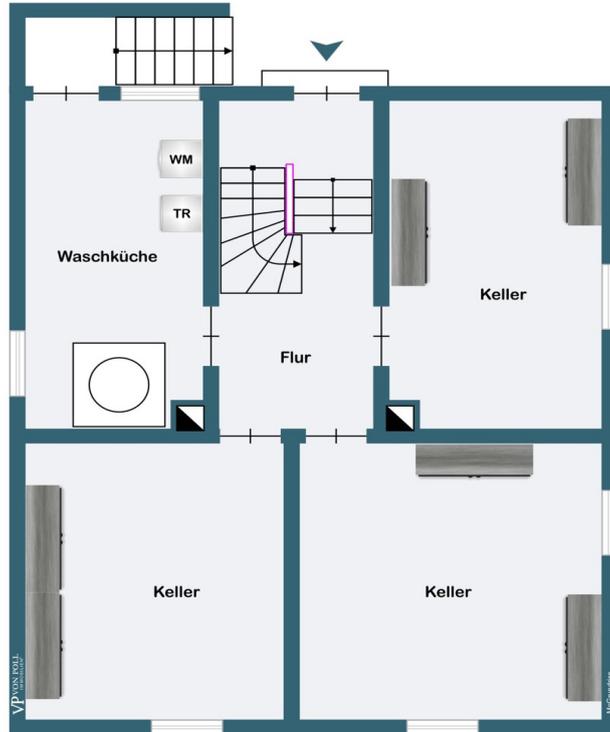
??????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

???????









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

???????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

Dieses geräumige 2-Familienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Steinbach (Taunus). Gelegen in einem zentralen Wohngebiet befinden sich zentrale Punkte wie beispielsweise die S-Bahnstation Steinbach/Weißkirchen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nur kurze Entfernungen vom Haus entfernt und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Haus Baujahr 1960 wurde seitdem stets gepflegt und modernisiert, so dass es sich heute in einem vergleichsweise guten Zustand präsentiert. Heizung und Dacheindeckung inklusive Dämmung wurden 2001 erneuert. Mit einer Wohnfläche von rund 160m², 7 Zimmern (davon je nach Nutzung 3-4 Schlafzimmer), 2 Bädern sowie den beiden Küchen bietet es ausreichend Platz für Familien und lässt sich durch die beiden getrennten Wohneinheiten auch gut als Mehrgenerationenhaus nutzen. Alternativ kommt mit wenigen Umbaumaßnahmen verbunden auch eine Nutzung als Einfamilienhaus in Frage. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 3 Garagen und diverse Stellplätze, ein überdachter Anbau, so dass es an Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Stauraum nicht mangelt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss viel Nutzfläche. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

- Freistehendes Haus
- 2 Einbauküchen mit Vorratsraum
- 3-4 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- 3 Garagen, davon eine mit Grube
- Diverse Stellplätze
- Zentral gelegen

??????? ???????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

Mit seinen ca. 10.000 Einwohnern liegt Steinbach landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Es gibt reine Luft und wohlschmeckendes, wenig kalkhaltiges Wasser. Einkäufe lassen sich unproblematisch in Steinbach erledigen. Verschiedene Schulzweige und Kindergärten einschließlich der bilingualen Privatschule "Phorms" befinden sich direkt in Steinbach. Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zu Eschborn, Oberusel und dem beliebten Main-Taunus-Zentrum. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linie S5 (Haltestelle Weißkirchen/Steinbach) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt. Die Autobahnanschlüsse zur A5 und A66 sind mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main ist 15 km entfernt.

??????? ????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 165.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24110004 - 61449 Steinbach (Taunus) – Steinbach

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

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

Sascha Brombois

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg ??? Taunus
E-Mail: kronberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com