

Aarbergen

# Természetkedvelőknek! Tágas, 4 szobás penthouse apartman csendes és zöld környezetben Aarbergenben

VP azonosító: 25108006



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

**VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Áttekintés

VP azonosító	25108006
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1920

Vételár	199.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



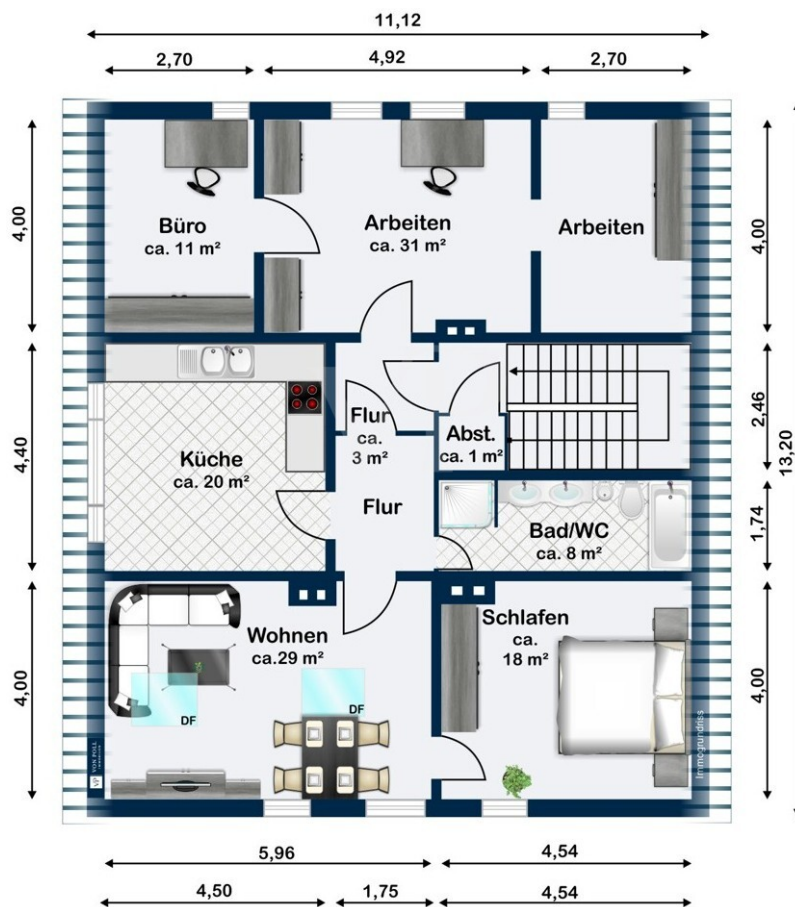
VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen

# Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## Az első benyomás

Természetkedvelőknek – az új otthonod! Ez a vonzó, 4 szobás lakás egy gyönyörűen karbantartott, háromlakásos, az 1920-as évekből származó épületben található, fényárban úszó és tágas elrendezésű. A második emeleten található lakás egyedi karakterrel büszkélkedhet: világos szobák és rengeteg hely az egyéni tervezési ötletekhez. Körülbelül 120 m<sup>2</sup>-es lakótér várja Önt, négy jól arányos szobával, egy jól karbantartott zuhanyzós fürdőszobával és saját mosógép-csatlakozással. A jól felszerelt, gépesített konyha már be van építve, így a beköltözés különösen egyszerű. Különösen praktikus a tetőtérben található további tárolóhely – ideális a nem naponta használt tárgyak számára. Idilli túra- és sétálóútvonalak indulnak közvetlenül a bejáratú ajtó előtt – tökéletesek kocogáshoz, sétáláshoz vagy egyszerűen a természetben való pihenéshez. A lakás azonnal költözhető, és várja az új tulajdonosokat, akik értékelik a különleges hangulatát. Főbb jellemzők áttekintése: • 4 szoba korabeli bájjal • kb. 120 m<sup>2</sup> lakótér • világos szobák, optimális alaprajz • jól karbantartott zuhanyzós fürdőszoba (mosógép csatlakozás) • beépített konyha gépekkel • tárolóhely a tetőtérben • háromlakásos épület – családbarát és csendes • túraútvonalak közvetlen közelsége. Merítsen ihletet ebből a különleges ingatlanból egy megtekintés során – várjuk érdeklődését!

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## **Részletes felszereltség**

**Ausstattung:**

- Abgeschlossene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Pflegeleichter Bodenbelag: Fliesen in Küche und Bad, Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Energieeffiziente Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## **Minden a helyszínrol**

**Lage – Idyllisch, ruhig und dennoch gut angebunden**

**Dieses charmante Zuhause befindet sich in einem absolut ruhigen und naturnahen Ortsteil von Aarbergen-Michelbach – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.**

**Idstein ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Schwalbach und Limburg liegen jeweils nur ca. 14 Kilometer entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt bequem über die Bundesstraße B417 („Hühnerstraße“) – so gelangen Sie schnell nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 50 Kilometer entfernt.**

**Auch ohne Auto sind Sie mobil: Die Gemeinde Aarbergen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie in die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Bad Schwalbach.**

**Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Nähe – unter anderem in den benachbarten Ortsteilen Kettenbach, Kesselbach oder Wallbach. In Michelbach und Kettenbach stehen zudem Supermärkte wie REWE, LIDL und Netto zur Verfügung. Ein modernes Einkaufszentrum an der B54 bietet eine große Auswahl an Geschäften, darunter KIK, DM und weitere Märkte bekannter Handelsketten.**

**Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls: Grundschulen und Kindergärten befinden sich direkt in Michelbach und Kettenbach, weiterführende Schulen sind gut erreichbar in Idstein, Limburg und Hahnstätten. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Friseure sowie diverse Restaurants und Vereine runden die hervorragende Infrastruktur ab.**

**Die attraktive Lage inmitten grüner Natur, verbunden mit einer modernen Nahversorgung und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren, macht Aarbergen zu einem idealen Ort für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.**

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**VP azonosító: 25108006 - 65326 Aarbergen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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