

Taunusstein

# Wohlfühlhaus mit unverbaubarer Fernsicht in Taunusstein-Hahn

VP azonosító: 25108007



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

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 402 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein**

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

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Áttekintés

VP azonosító	25108007
Hasznos lakótér	ca. 172 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	590.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 31 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>17.12.2035</b>	Végso energiafogyasztás	<b>136.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>E</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1980</b>

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



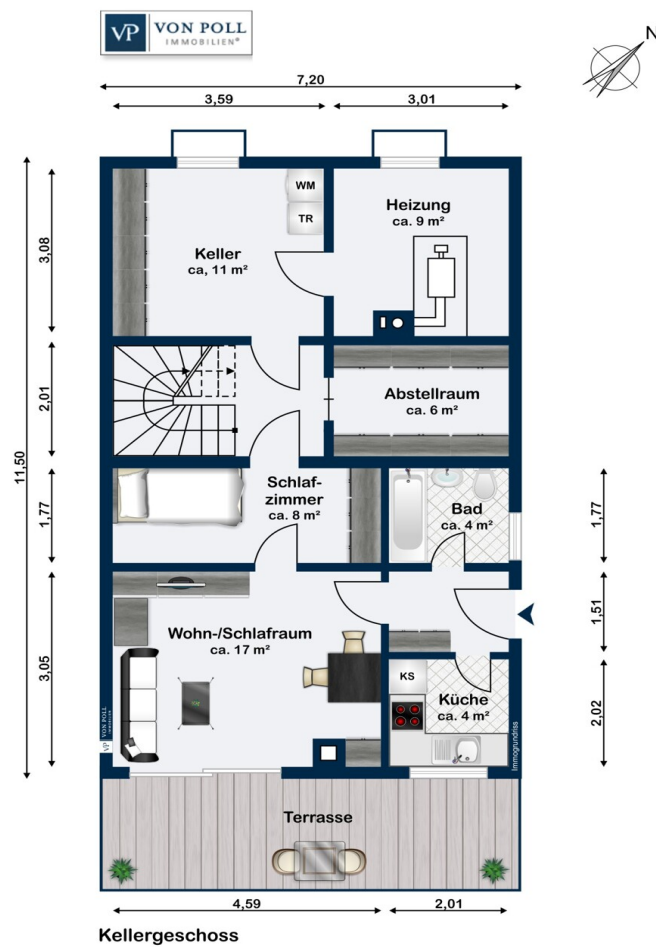
VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

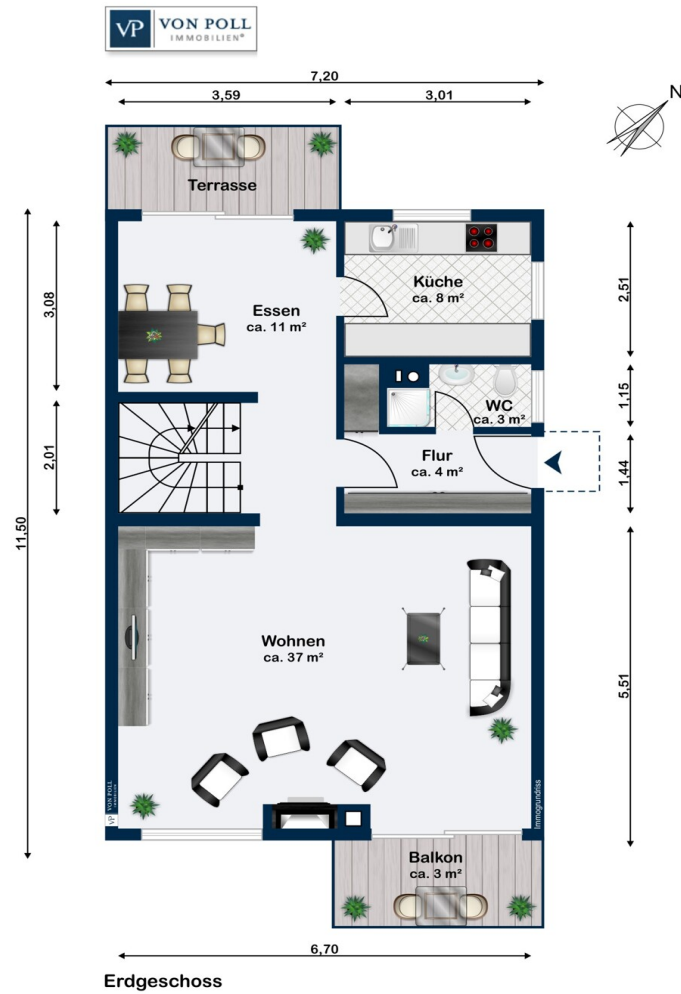
## Az ingatlan

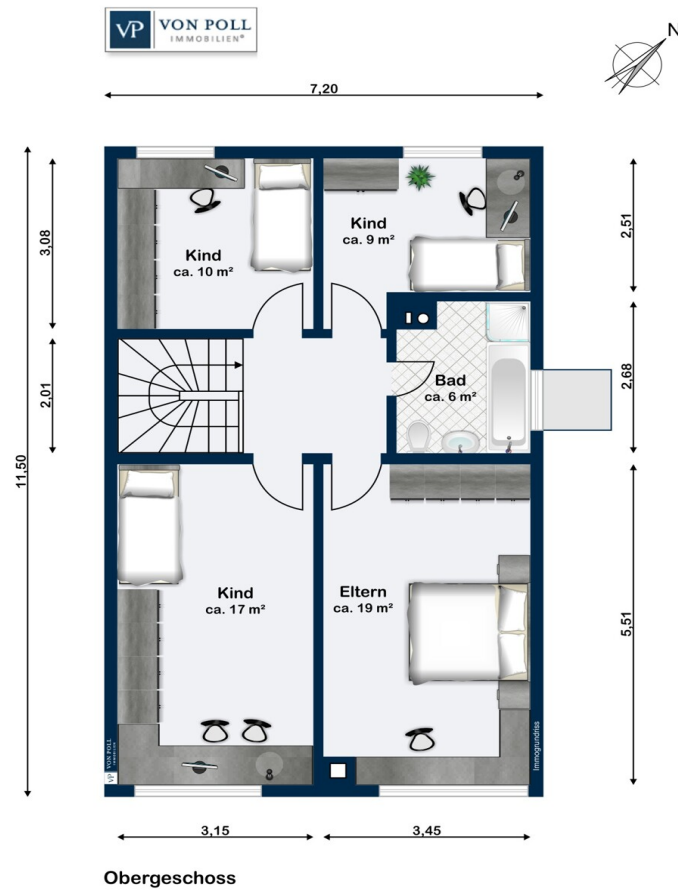


VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Alaprajzok







Obergeschoss

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

**VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## Az elso benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte in sonniger Hanglage von Taunusstein-Hahn bietet ein wahres Wohlfühlambiente. Die Südhanglage mit unverbaubarer Fernsicht auf den Taunus sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl. Auf einem ca. 402 m<sup>2</sup> großen Grundstück profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung, einem gepflegten Garten sowie ganztägiger Sonneneinstrahlung.

Mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte. Besonders hervorzuheben ist die Lage am sogenannten „Sonnenhang“: Hier genießen Sie Ruhe, frische Luft und einen freien Blick in die Natur – ganz ohne störende Bebauung.

Die Souterrainwohnung in Südlage im Untergeschoss mit separatem Eingang eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästewohnung, Homeoffice oder zur Vermietung. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial, etwa für ein Atelier oder einen zusätzlichen Rückzugsbereich.

Die Südterrasse sowie der Garten laden zum Entspannen und Verweilen ein. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Abendessen mit Blick auf die Taunuslandschaft – dieses Anwesen schafft eine besonders angenehme und entspannte Atmosphäre.

Das Haus überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung: Ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin sorgt für Behaglichkeit, während große Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen. Die offene Gestaltung von Wohn- und Essbereich unterstreicht das großzügige Raumgefühl und eignet sich ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Dank regelmäßiger Modernisierungen, darunter eine Gas-Brennwertheizung (2008), neue hochwärmedämmende Haustüren (2016), moderne Bodenbeläge (2021) sowie ein Fassadenanstrich (2025), präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Eine Wasserentkalkungsanlage rundet die hochwertige Ausstattung ab.

Diese Immobilie vereint Ruhe, Sonne, Natur und Wohnkomfort – ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Da das Haus derzeit vermietet ist, verzichten wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter auf die Veröffentlichung weiterer Bilder.

**VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## **Részletes felszereltség**

- Gas-Brennwertheizung (2008)
- Warmwasseraufbereitung über Gasheizung
- Isolierverglaste Fenster
- Neue Haustüren (Hauptwohnung & Einliegerwohnung, 2016)
- Laminatfußböden erneuert 2021
- Wasserentkalkungsanlage vorhanden
- Kompletter Neuanstrich der Fassade (2025)

**VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## **Minden a helyszínrol**

**Zentrale Lage mit bester Infrastruktur in Taunusstein / Hahn.**

**Hahn ist ein Stadtteil von Taunusstein, der mit rund 30.000 Einwohnern größten Stadt im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.**

**Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Kindergärten und Schulen sind selbstverständlich.**

**Die Haltestelle für den ÖPNV nach Wiesbaden und das Schulzentrum sind in unmittelbarer Nähe.**

**In wenigen Gehminuten gelangen Sie in die Ortsmitte mit Stadtverwaltung, Busbahnhof, allen Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckereien, Metzger, Apotheke, Ärzte, Floristen etc.), verschiedenen Restaurants, Cafés und Eisdielen**

**Bis nach Wiesbaden sind es über die B54 ca.10 km, die Autobahnauffahrt der A3 in Richtung Frankfurt, Limburg und Köln erreichen Sie in ca.15 Fahrminuten.**

**VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 136.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## **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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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