

Taunusstein

Wohlfühlhaus mit unverbaubarer Fernsicht in Taunusstein-Hahn

VP azonosító: 25108007



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 402 m²

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Áttekintés

VP azonosító	25108007	Vételár	590.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 172 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1980	Hasznos terület	ca. 31 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	136.30 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



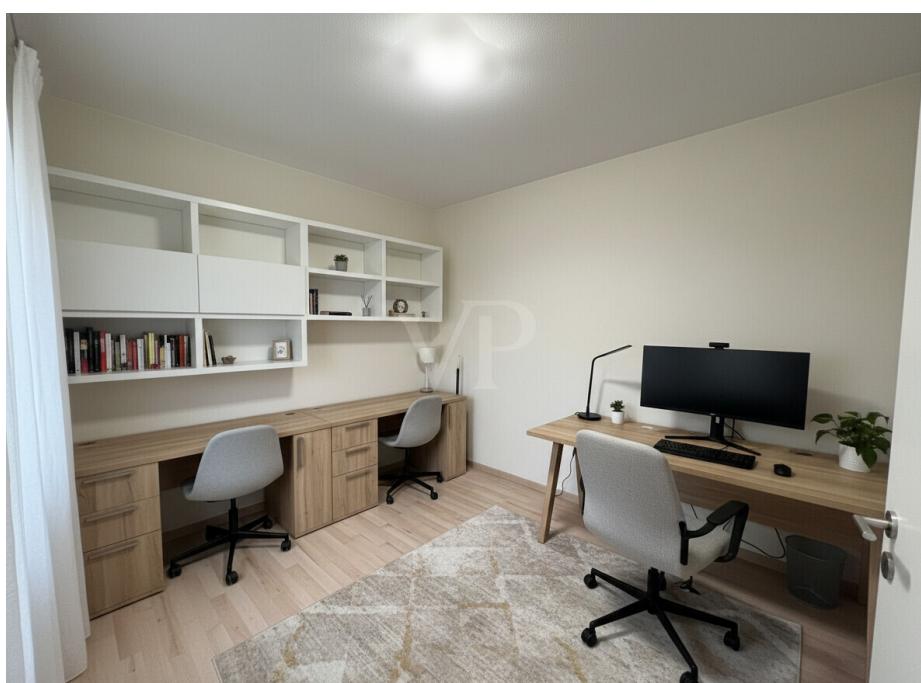
VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

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



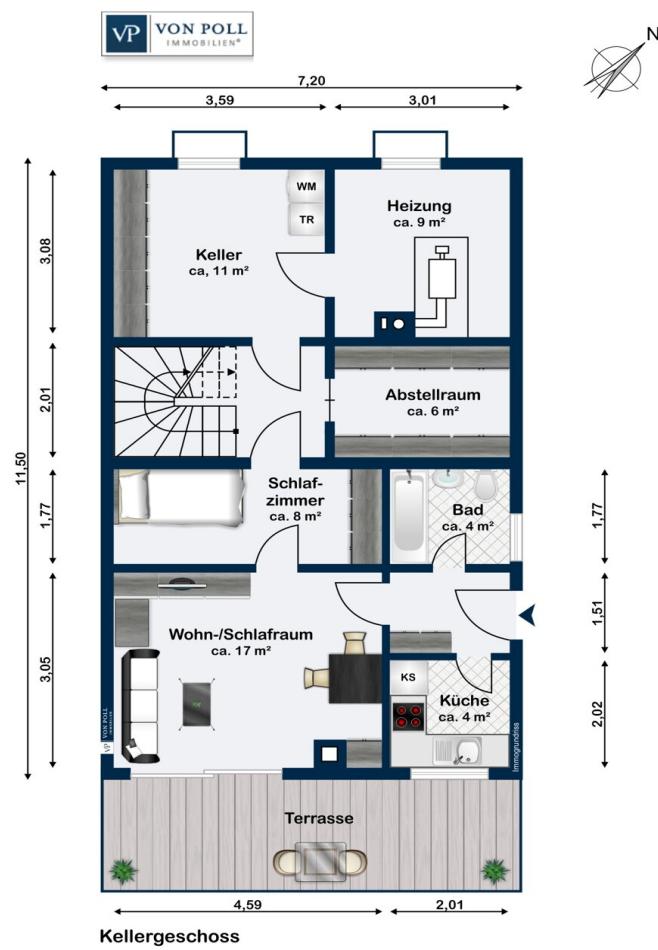
VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

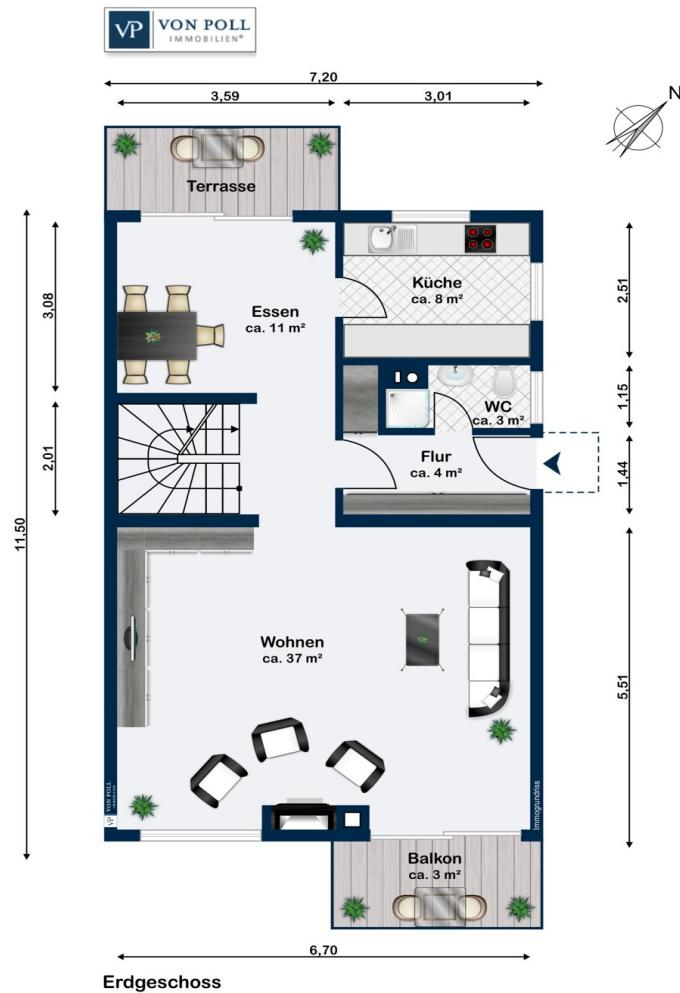
Az ingatlan

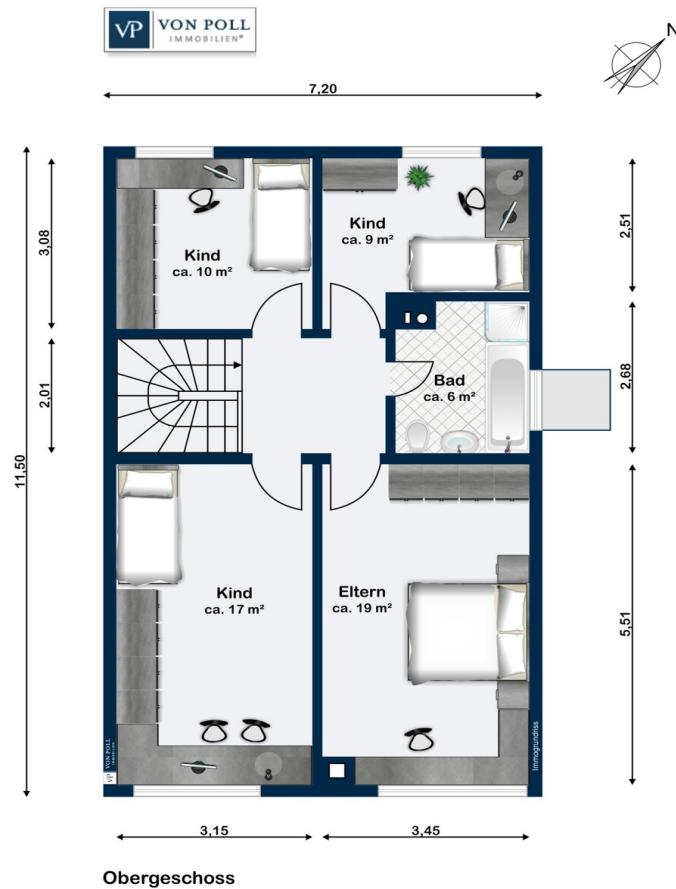


VP azonosító: 25108007 - 65232 Taunusstein

Alaprajzok







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 m² großen Grundstück profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung, einem gepflegten Garten sowie ganztägiger Sonneneinstrahlung.

Mit ca. 172 m² 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 Morgensonnen 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 hochwärmemedämmende 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/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com