

Taunusstein / Seitzenhahn

# Álomszerű kilátás a Taunus-hegységre: Családi ház különálló apartmannal egy nagy telken

VP azonosító: 25108009



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

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.100 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25108009         |
| Hasznos lakótér       | ca. 167 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 6                |
| Hálósobák             | 3                |
| Fürdoszobák           | 2                |
| Építés éve            | 1972             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs       |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 580.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 60 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

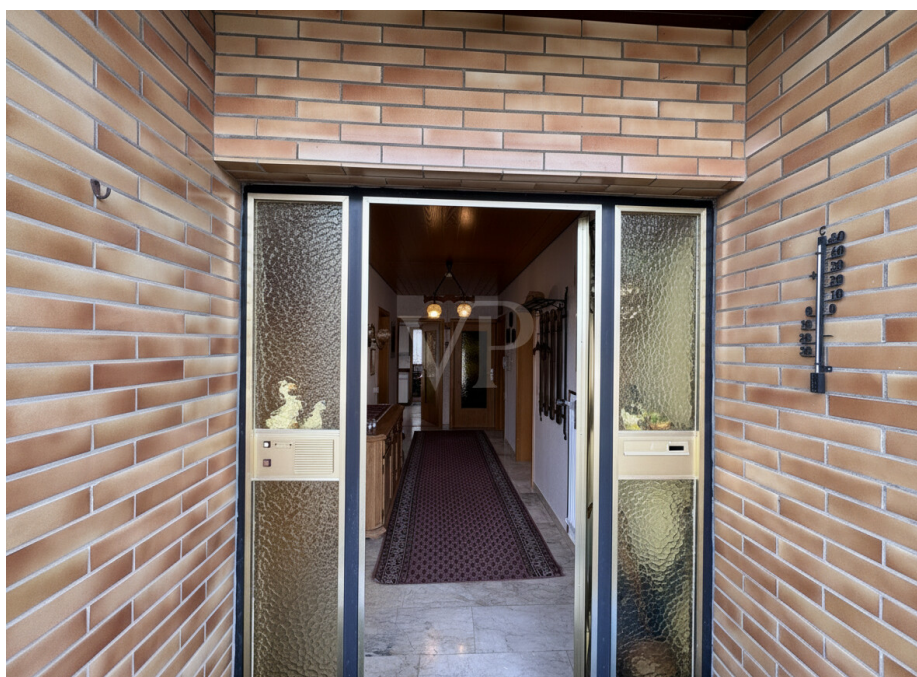
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 296.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



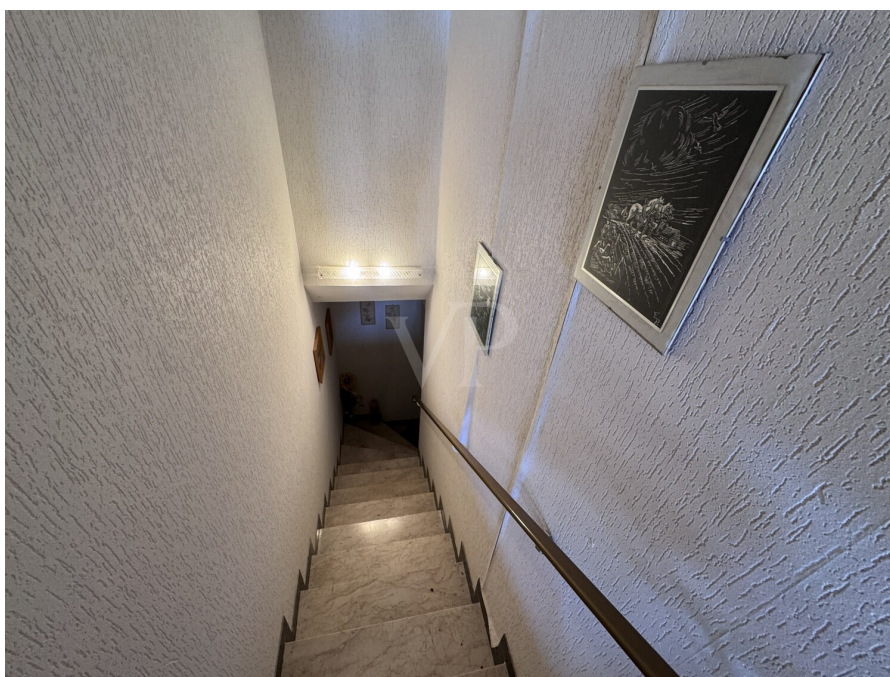
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az ingatlan



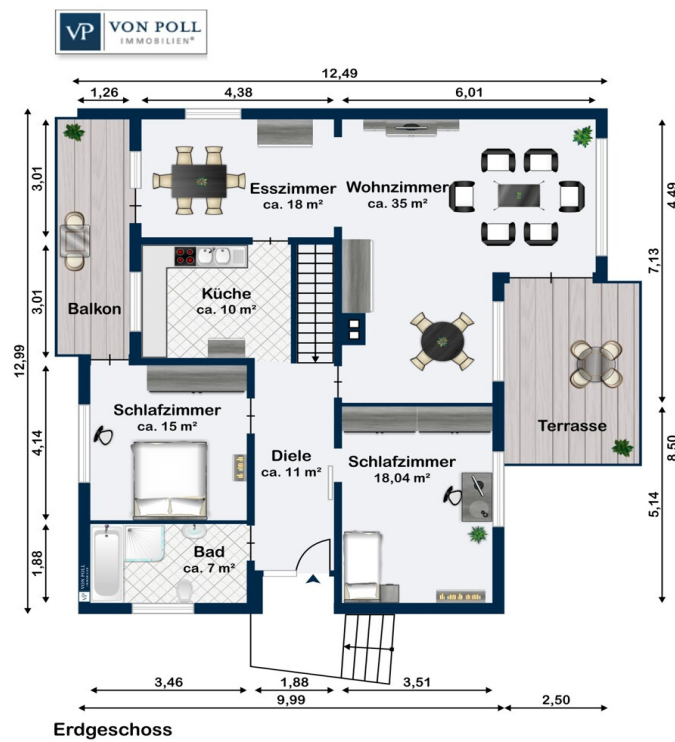
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

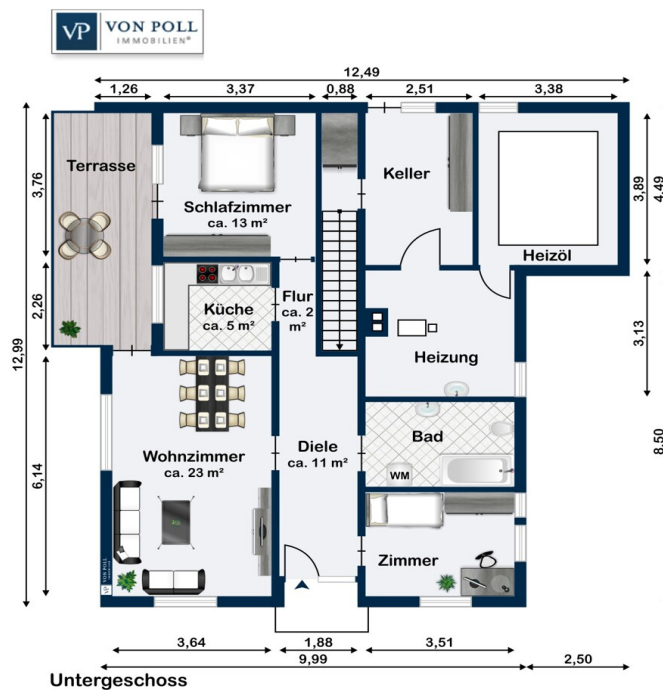
## Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a kivételes ingatlanban Taunusstein-Seitzenhahn nyugodt, természetközeli lakóövezetében. Ez a különálló, különálló családi ház tágas lakóteret, idilli környezetet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket ötvöz – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy saját tulajdonú lakás és bérbeadás kombinációja számára. Az 1972-ben épült házat 1995-ben bővítették egy praktikus garázzsal. A tetőt teljesen felújították, így a fontos modernizációk már megtörténtek. A lenyugózoen nagy, 1100 m<sup>2</sup>-es telek különösen érdekes, amely bőséges magánéletet, nyugalmat és gyönyörű zöld környezetet kínál. Itt lenyugózo kilátás nyílik a taunusi tájra. A teljes lakóterület, amely körülbelül 167 m<sup>2</sup>, a földszinten található folakás és a teljesen különálló, 58 m<sup>2</sup>-es alagsori lakás között oszlik meg. A folakás azonnal költözheto, funkcionális elrendezésu, hálósobával, gyereksobával, természetes fénnel megvilágított fürdosobával, konyhával, étkezovel és egy világos nappalival, ahonnan az erkélyre lehet kijutni. Egy nagy oldalsó terasz kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és fokozza az ingatlan összhatását. Az alagsorban található, önálló lakás nappaliból, gyereksobából, hálósobából, konyhából, fürdosobából, eloszobából és saját teraszból áll. Jelenleg bérebe van adva, ezért a belso fotók még nem állnak rendelkezésre – ami elonyt jelent a befektetok számára. Egy további pincehelyiség praktikus tárolóhelyet biztosít. A gázfutési rendszert 2007-ben cserélték, és megbízható hoellátást biztosít. Összességében ez az ingatlan egy jól karbantartott otthonként jelenik meg kiváló helyen – tágas térrel, lenyugózo kilátással, nagy telekkel és rugalmas felhasználási lehetőségekkel. Egy hely, amely harmonikusan ötvözi a nyugalmat, a kényelmet és az életminőséget.

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## 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)