

Taunusstein / Seitzenhahn

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

VP azonosító: 25108009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.100 m²

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Áttekintés

VP azonosító	25108009
Hasznos lakótér	ca. 167 m ²
Teto formája	Csonka kontytfeto
Szobák	6
Hálószobák	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 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

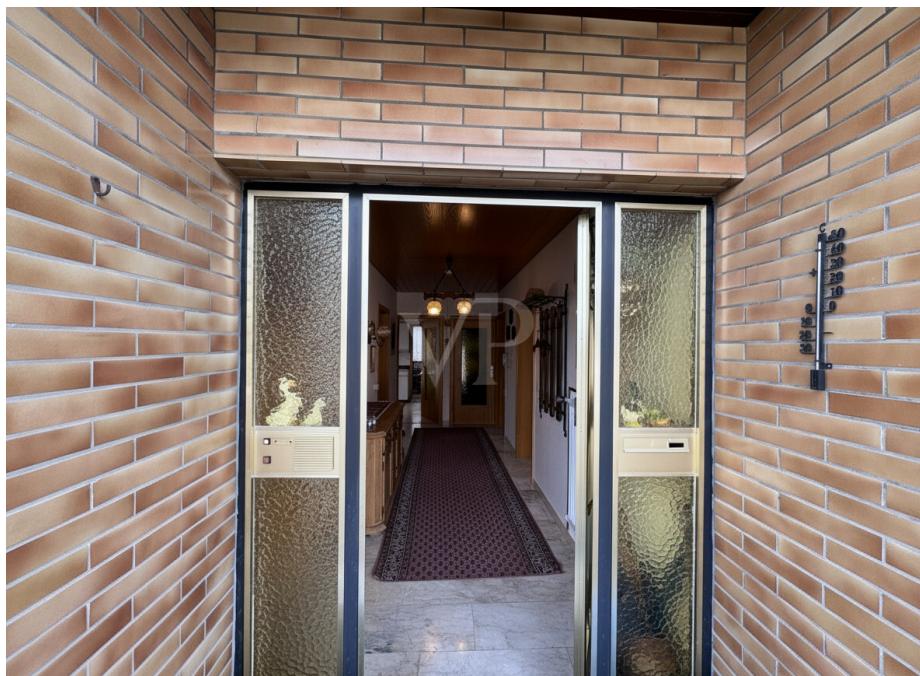
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	296.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Az ingatlan



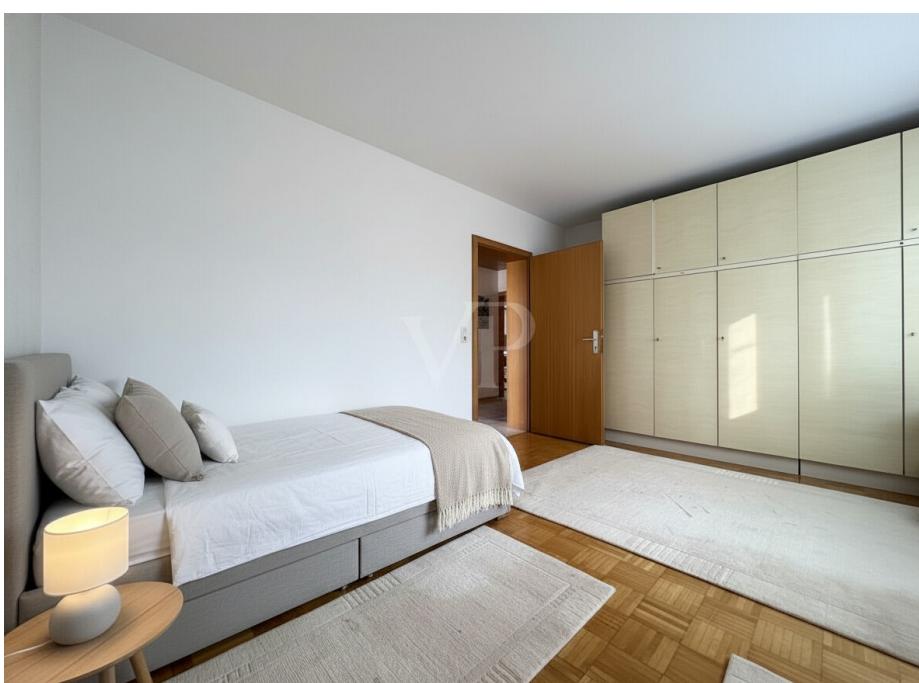
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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



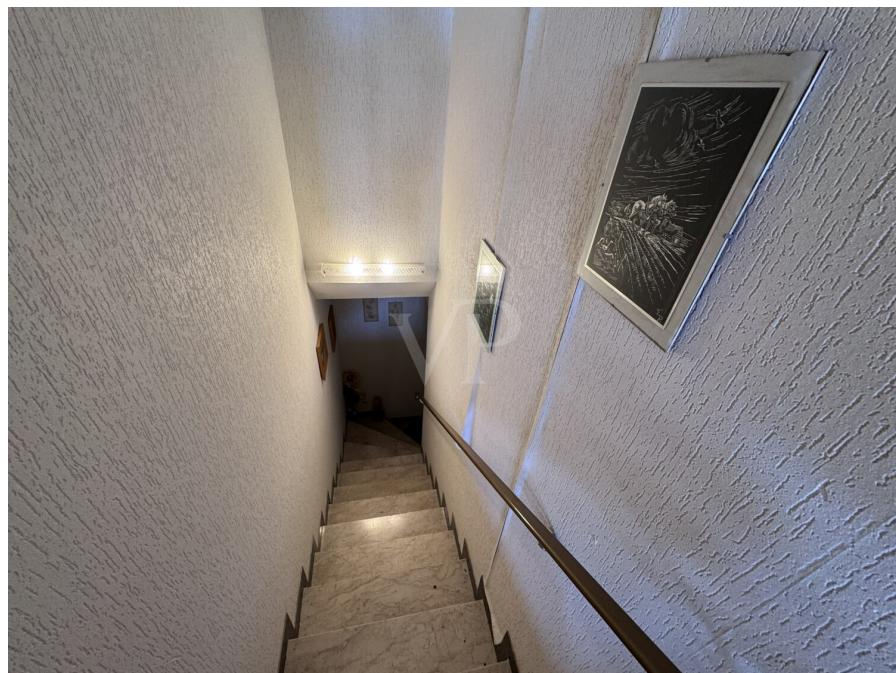
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Az ingatlan



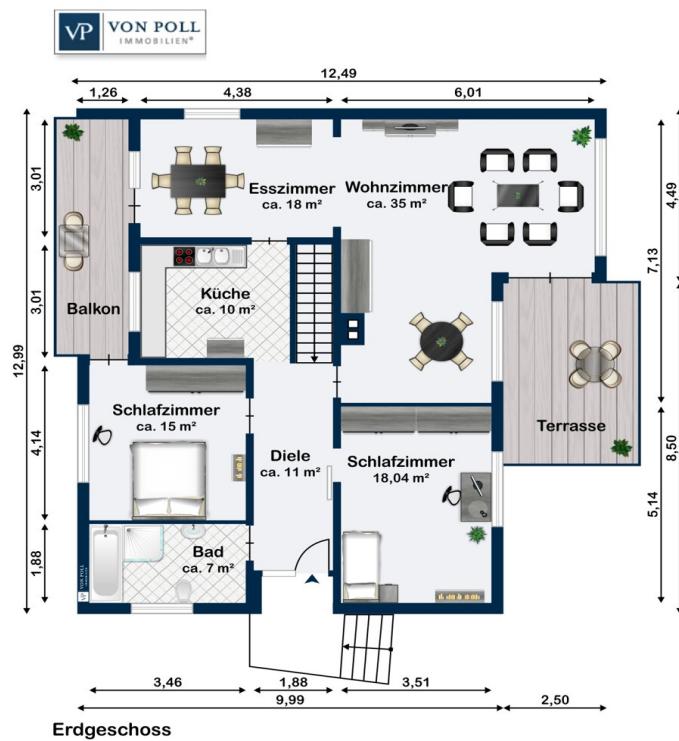
VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

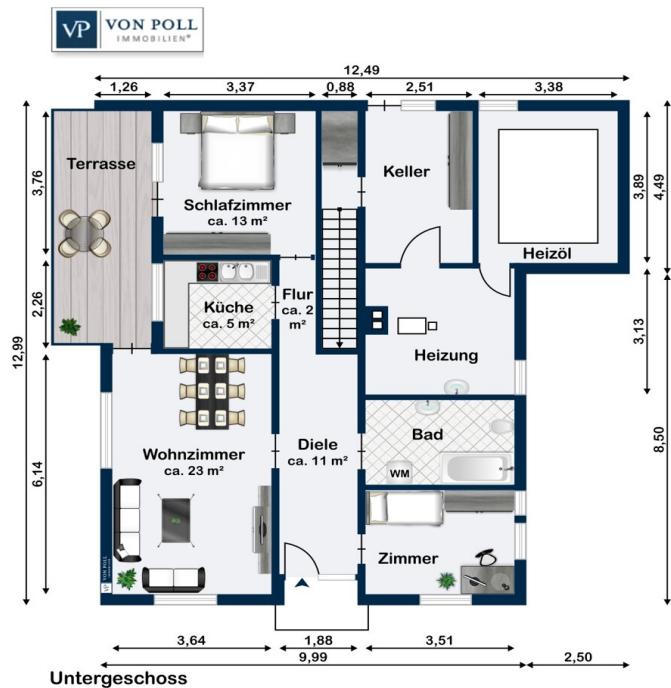
Az ingatlan



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 elso benyomás

Üdvözöljük 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 lenyugözoen nagy, 1100 m²-es telek különösen érdekes, amely boséges magánéletet, nyugalmat és gyönyörű zöld környezetet kínál. Itt lenyugözo kilátás nyílik a taunusi tájra. A teljes lakóterület, amely körülbelül 167 m², a földszinten található folakás és a teljesen különálló, 58 m²-es alagsori lakás között oszlik meg. A folakás azonnal költözhető, funkcionális elrendezésű, hálószobával, gyerekszobával, természetes fénnnyel megvilágított fürdőszobával, konyhával, étkezvel 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, gyerekszobából, hálószobából, konyhából, fürdőszobából, eloszobából és saját teraszból áll. Jelenleg bérbe van adva, ezért a belső fotók még nem állnak rendelkezésre – ami elonyt jelent a befektetők számára. Egy további pincehelyiséggel praktikus tárolóhelyet biztosít. A gázfutási rendszert 2007-ben cserélték, és megbízható hoellátást biztosít. Összességében ez az ingatlan egy jól karbantartott otthonként jelenik meg kiváló helyen – tágas térrel, lenyugözo kilátással, nagy telekkel és rugalmas felhasználási lehetőségekkel. Egy hely, amely harmonikusan ötvözi a nyugalmat, a kényelmet és az életminoséget.

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Részletes felszereltség

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Gesamtwohnfläche: ca. 167 m²
- Einliegerwohnung: ca. 58 m²
- Grundstück: ca. 1.100 m²
- Gasheizung, erneuert 2007
- Ruhige, grüne Wohnlage mit angenehmem Ausblick

VP azonosító: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Minden a helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 296.50 kwh/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com