

Taunusstein-Hahn

Exklusive Maisonettewohnung mit traumhaftem Terrassengarten in ruhiger, familienfreundlicher Lage

VP azonosító: 26108004



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

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

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Áttekintés

VP azonosító	26108004	Vételár	560.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²	Juttatás	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	1		
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Korszerusított
Építés éve	2007	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Beruh., 10000 Eladó (Éladó)	Felszereltség	Ferasz, Vendég Erkély

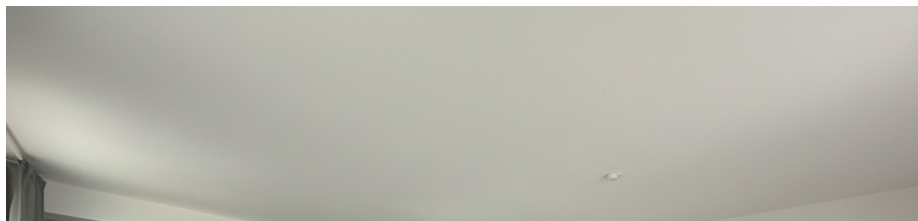
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromos áram	Energia tanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.08.2031	Legnagyobb energiafogyasztás	22.00 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági osztály / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év a legújabb energiata tanúsítvány szerint	2007

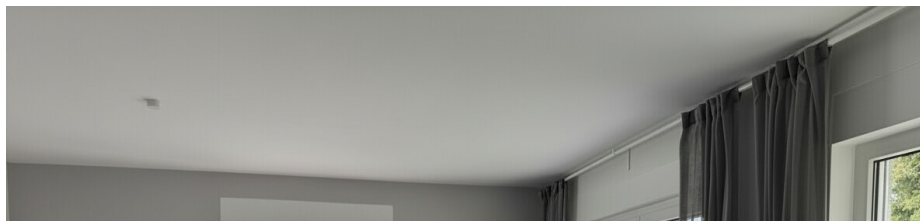
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



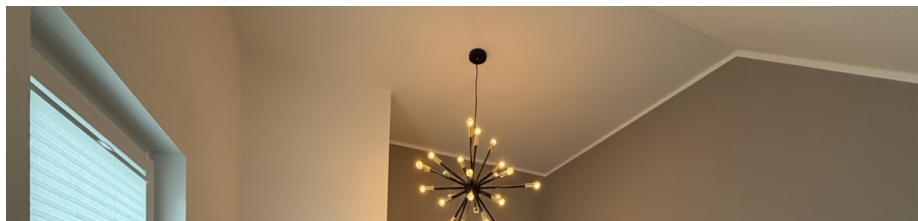
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



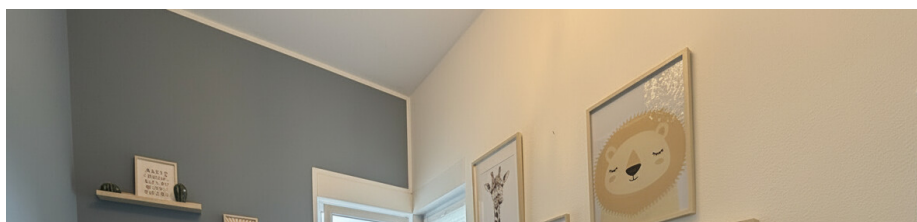
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



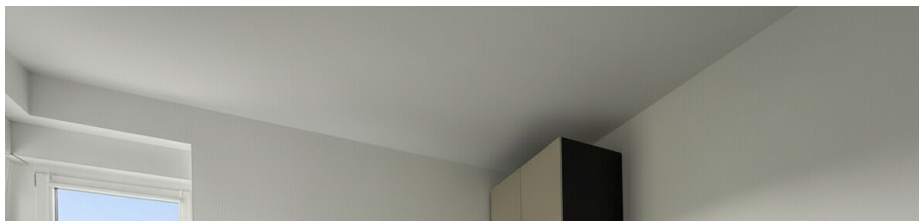
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



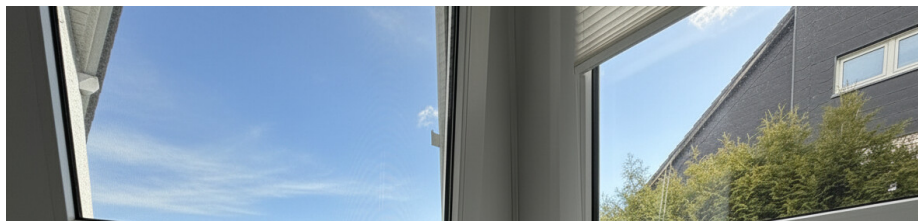
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



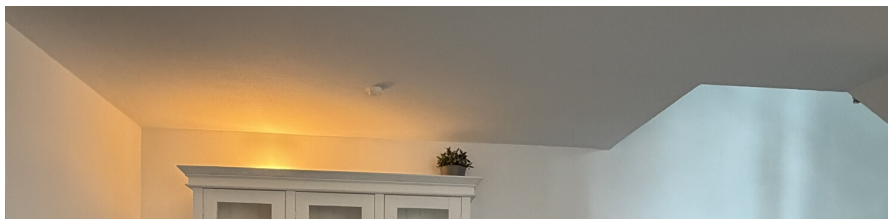
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



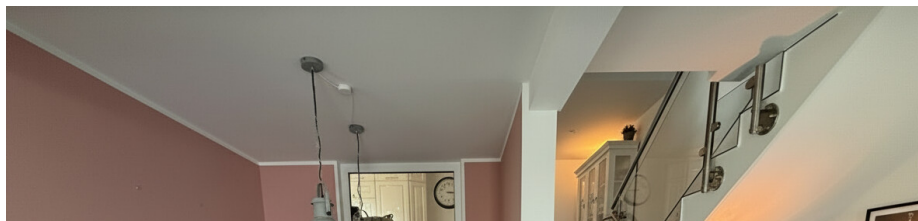
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



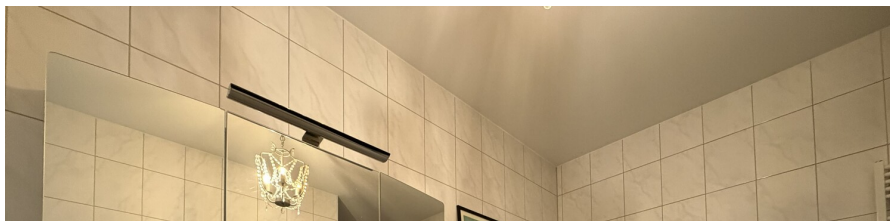
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



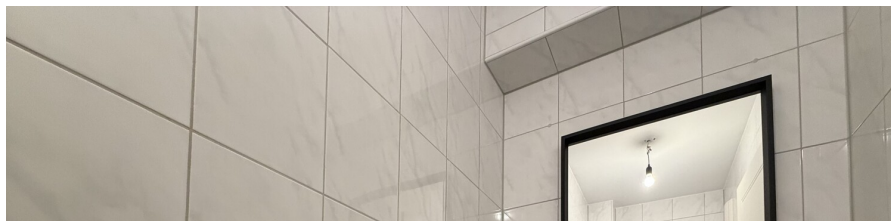
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



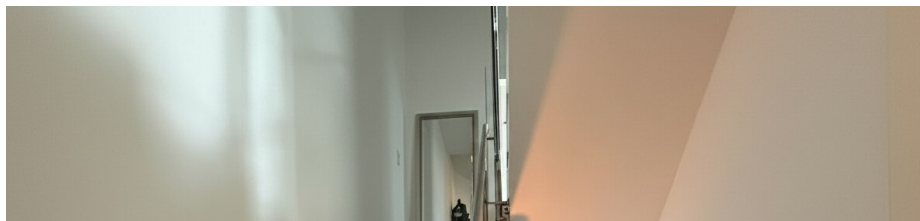
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



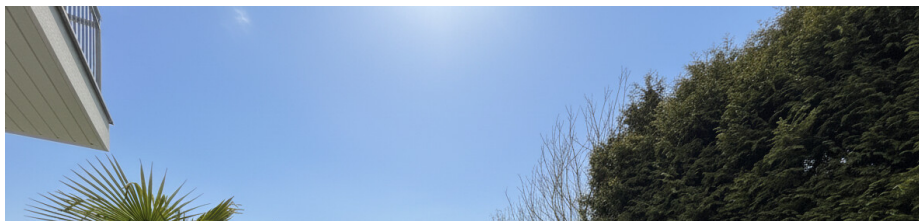
VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az ingatlan



VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

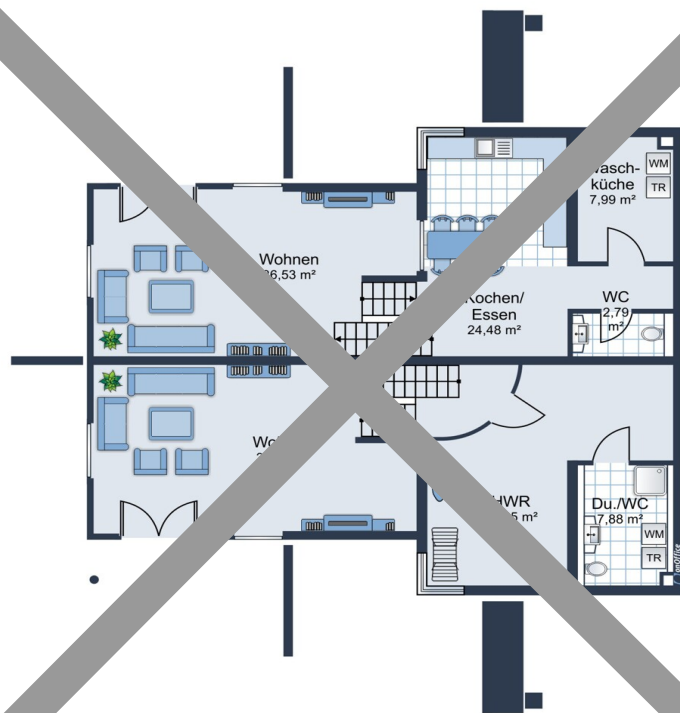
Az ingatlan



VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Az elso benyomás

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint bewusste Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, familienfreundliche Lage zu einem stimmigen Gesamtbild.

Auf vier Ebenen und rund 130 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Eleganz und Alltagsstauglichkeit harmonisch verbindet. Helle Räume, klare Linien und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen einladend als repräsentativ ist.

Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine angenehme Ruhe und Struktur. Hier befinden sich ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder ruhige Rückzugsmomente.

Die darüberliegende Ebene ist den privaten Räumen gewidmet: Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignet. Von diesem Zimmer aus haben Sie Zugang zu einem eigenen Balkon – ein schöner Ort für frische Luft und entspannte Augenblicke.

Auf der nächsten Ebene bildet die offene Küche den kommunikativen Mittelpunkt – elegant integriert und ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Gäste-WC sowie einen harmonisch integrierten Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Waschbereich und großzügiger Vorratsfläche.

Das Herzstück der Wohnung erwartet Sie auf der untersten Ebene:

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Großzügigkeit.

Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und schaffen

fließende Übergänge in den Außenbereich.

Vom Innenraum gelangen Sie direkt in den ca. 100 m² großen Terrassengarten – Ihre persönliche Wohlfühloase für entspannte Stunden und gesellige Momente im Freien.

Diese Immobilie steht für stilvolles Wohnen mit Anspruch – großzügig, lichtdurchflutet und in einer Lage, die Ruhe und Lebensqualität vereint.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Részletes felszereltség

Großzügige, lichtdurchflutete Räume über vier Ebenen
Hochwertige, gehobene Ausstattung
Offene Küche als zentraler Wohnbereich
Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (hohe Effizienz)
Energieeffizienzklasse A+
Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett und Fliesen)
Zeitgemäß gestaltetes Badezimmer
Zusätzliches Gäste-WC
Balkon am Arbeitszimmer
Große Fensterflächen für viel Tageslicht
Durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und
Rückzugsbereichen
Modernisiert und sehr gepflegter Zustand
Anlagenausstattung:
Großzügiger Terrassengarten (ca. 100 m²)
Direkter Zugang vom Wohnbereich ins Freie
Ruhige, naturnahe Lage mit schönem Ausblick
Ideal für Familien - Freizeit und Erholung im eigenen Garten

Garagenstellplatz (+ 20.000 €)

Diese Ausstattung vereint modernen Wohnkomfort mit Energieeffizienz und schafft ein stilvolles Zuhause in ruhiger Umgebung.

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Minden a helyszínről

Taunusstein ist mit rund 30.000 Einwohnern und insgesamt zehn Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein-Hahn ist besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt Wiesbaden schätzen. Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

Der Stadtteil Hahn selbst verfügt über eine gute Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung bzw. in den benachbarten Stadtteilen, insbesondere im nahegelegenen Wehen, das eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen, verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Lage. Das Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen bevorzugen.

Verkehrsanbindung

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- Autobahn A3 in ca. 15–20 Minuten erreichbar
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 Minuten erreichbar
- Idstein über die B275 in ca. 15–20 Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten / Gastronomie

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte befinden

sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar

Das nahegelegene Taunusstein-Wehen bietet eine Vielzahl an

Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheke, Blumen, Bekleidung, etc.)

- Restaurants und Gaststätten sind sowohl in Hahn als auch in den benachbarten Stadtteilen in kurzer Zeit erreichbar

VP azonosító: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist 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 diese Kopien bzw. Unterlagen für Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Aufbewahrungspflicht 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: 26108004 - 65232 Taunusstein-Hahn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Nichtenberg-Weck

Aarstraße 38a, 65232 Taunusstein

Telefon: +49 6128 – 74 06 111

E-mail: taunusstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com