

Hünstetten / Oberlibbach

# Exklusives Effizienzhaus A+ mit autarkem Energiekonzept

*Codice oggetto: 26192026*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 829.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178,48 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26192026</b>
Superficie netta	<b>ca. 178,48 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a una sola falda</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2012</b>
Garage/Posto auto	<b>5 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>829.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.05.2036</b>	Consumo energetico	<b>28.50 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2012</b>

Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

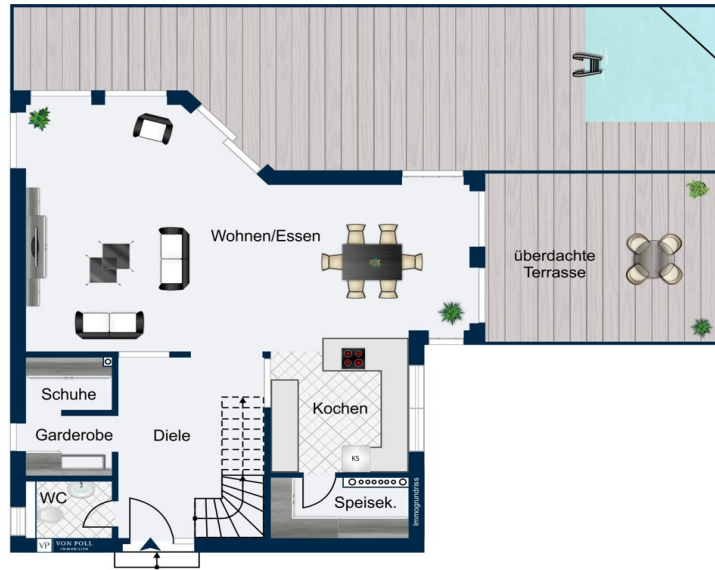
## La proprietà

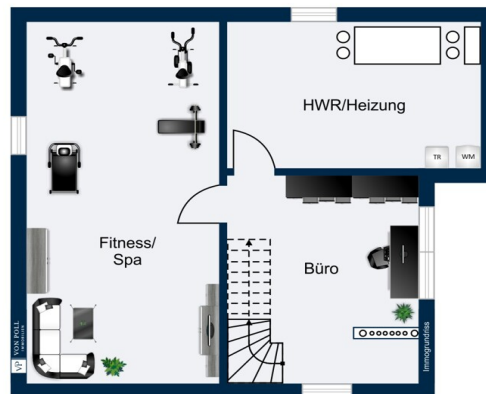


Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit einem durchdachten Energiekonzept und bietet genau das, was heute immer wichtiger wird: Unabhängigkeit, niedrige laufende Kosten und ein Zuhause mit langfristigem Zukunftswert. Die Immobilie kommt vollständig ohne Gas oder Öl aus und setzt stattdessen auf eine moderne Luftwärmepumpe mit kontrollierter Be- und Entlüftung inklusive Kühlfunktion. So entsteht das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima – energieeffizient, nachhaltig und wirtschaftlich zugleich. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise ist diese Form des Wohnens ein echter Mehrwert und sorgt für hohe Kostensicherheit sowie ein gutes Gefühl von Unabhängigkeit.

Bereits die großzügige Hofeinfahrt mit modernem Öko-Drain-Pflaster vermittelt einen hochwertigen Eindruck. Der intelligent angelegte Garten bietet trotz großer Auffahrt viel Bewegungsfreiheit und Privatsphäre. Durch die leichte Hanglage liegt der Garten erhöht und nicht direkt auf Straßenniveau – ideal für Ruhe und Rückzug.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 63 m<sup>2</sup> große Terrasse, die den Wohnbereich perfekt erweitert. Flexible Stoffbahnen und seitliche Elemente bieten je nach Bedarf Sonnen- oder Windschutz. Direkt daneben lädt ein einglassener Pool mit Wasserfall an warmen Tagen zur Abkühlung ein.

Auch der Außenbereich überzeugt mit durchdachter Ausstattung: hochwertige LED-Außenbeleuchtung, zahlreiche Außensteckdosen und Wasseranschlüsse, ein modernes Gartenhaus sowie ein kameraüberwachtes Sicherheitssystem mit App-Steuerung sorgen für hohen Komfort. Ergänzt wird das nachhaltige Konzept durch eine 8.000-Liter-Zisterne mit Regenwasserwerk zur Gartenbewässerung und Versorgung der Toilette im Ober- und Erdgeschoss.

Im Inneren setzt sich der hochwertige Gesamteindruck fort. Moderne LED-Einbauleuchten in Wand, Decke und Boden schaffen gemeinsam mit indirekter Beleuchtung und Farbwechselsystem im Wohn- und Küchenbereich eine stilvolle Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und separater Speisekammer verbindet Design und Funktionalität auf ideale Weise.

Das großzügige Wellnessbad bietet echten Spa-Charakter: beleuchtete LED-Eckwanne, bodengleiche Rainshower-Dusche, wandintegrierter Fernseher, hochwertige Armaturen von Steinberg, elektrische Fußbodenheizung sowie individuell steuerbare Lichtbereiche schaffen ein exklusives Ambiente.

**Ein weiterer Pluspunkt ist der wohnlich ausgebaute Kellerbereich. Neben einem großzügigen Kellerraum mit Rotlichtkabine steht ein heller Büroraum mit separatem Eingang zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder berufliche Nutzung mit Kundenempfang.**

**Auch bei Materialien und Ausstattung wurde konsequent auf Qualität geachtet: Feinsteinzeug-Fliesen mit Naturcharakter im Erd- und Untergeschoss, hochwertiges Fertigparkett im Obergeschoss sowie stilvolle Innentüren von Herholz sorgen für ein modernes Gesamtbild.**

**Die durchdachte Raumaufteilung mit hohem Kniestock, offenen und lichtdurchfluteten Räumen sowie einer offenen Galerie schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl.**

**Ein Zuhause für Menschen, die hochwertige Ausstattung, moderne Energieeffizienz und Privatsphäre in perfekter Kombination suchen.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## **Dettagli dei servizi**

### **Ausstattungsmerkmale**

**Ca. 63 m<sup>2</sup> große Terrasse mit flexiblen Sonnen- und Windschutzelementen**

**Eingelassener Pool im Außenbereich mit Wasserfall**

**Große Hofeinfahrt mit modernem Öko-Drain-Pflaster**

**modernes Gartenhaus**

**Beheizbarer Kellerbereich**

**Wohnlich ausgebauter Kellerbereich mit Rotlichtkabine**

**Separater Büroraum mit eigenem Eingang – ideal für Homeoffice oder Gewerbe**

**Hoher Kniestock und offene Galerie für ein großzügiges Raumgefühl**

**Lichtdurchflutete Räume durch durchdachte Fensteranordnung**

**Energie & Technik**

**Zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Luftwärmepumpe**

**Kontrollierte Be- und Entlüftung inkl. Kühlfunktion**

**Großflächige Solaranlage mit ca. 60 m<sup>2</sup> Modulfläche zur nachhaltigen Energiegewinnung**

**SOLARWATT Battery flex AC-1 1.3 (6.0 kW)**

**Wallbox für Elektrofahrzeuge direkt in der Hofeinfahrt**

**8.000-Liter-Zisterne mit Regenwasserwerk zur Gartenbewässerung und Toilettenversorgung**

**Kameraüberwachtes Sicherheitssystem mit App-Steuerung**

**Innenausstattung**

**Über 100 LED-Einbauleuchten sowie indirekte Beleuchtung mit Farbwechselsystem**

**Feinsteinzeug-Fliesen mit Naturcharakter**

**Hochwertiges Fertigparkett im Obergeschoss**

**Stilvolle Innentüren von Herholz**

**3-fach verglaste Kunststofffenster**

**Überwiegend elektrische Rollläden**

**Hochwertige Hauseingangstüren von Unilux mit Sicherheitsverriegelung**

**Zentrale Sauganlage**

**Wäschewaschschacht**

**Küche & Sanitär**

**Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und separater Speisekammer**

**Exklusives Wellnessbad mit Rainshower-Dusche**

**Beleuchtete LED-Eckwanne**

**Wandintegrierter Fernseher im Badezimmer**

**Hochwertige Armaturen von Steinberg**

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Oberlibbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Hünstetten im beliebten Rheingau-Taunus-Kreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Rhein-Main-Region. Der charmante Taunus-Ort liegt eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Rhein-Taunus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.**

**Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und machen die Lage besonders attraktiv für Naturfreunde, Familien und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den Städten Wiesbaden, Mainz, Limburg und Frankfurt.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung über die B417 sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A3 (Anschlussstellen Idstein und Bad Camberg/Hünstetten) sind Pendler optimal angebunden. Wiesbaden und Mainz sind in etwa 30 Minuten erreichbar, Frankfurt am Main in ca. 40–45 Minuten.**

**Hünstetten verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Freizeit- und Vereinsangeboten. Oberlibbach selbst zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, das gepflegte Ortsbild und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die Kombination aus ländlicher Idylle, hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur macht den Ort zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort im Taunus.**

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26192026 - 65510 Hünstetten / Oberlibbach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein**

**Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0**

**E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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