

Taunusstein

# Wohlfühlhaus mit unverbaubarer Fernsicht in Taunusstein-Hahn

*Codice oggetto: 25108007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 402 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

- 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: 25108007 - 65232 Taunusstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25108007</b>
Superficie netta	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1980</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>590.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone</b>

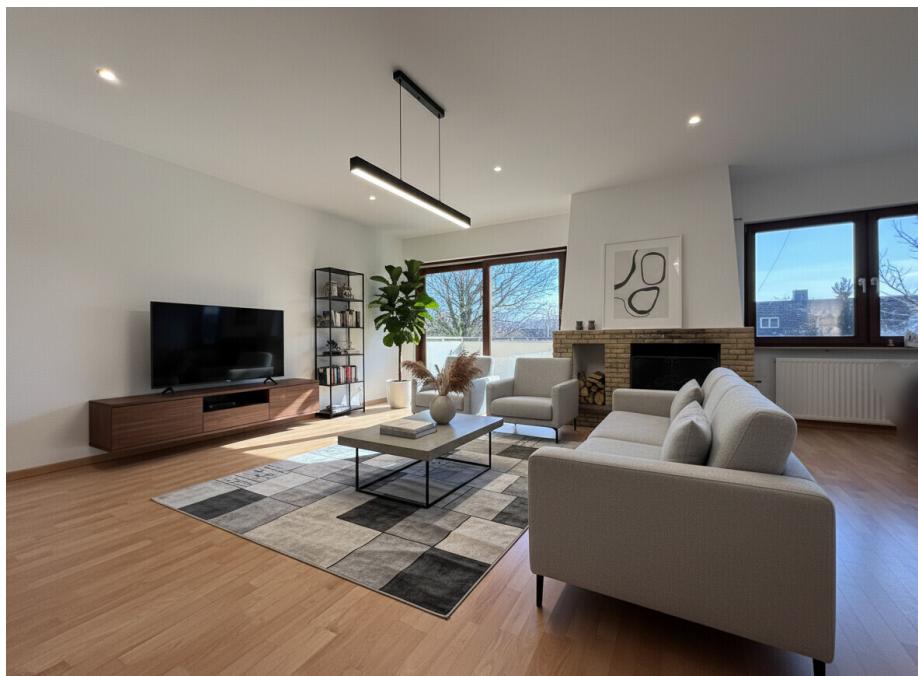
Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.12.2035	Consumo finale di energia	136.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



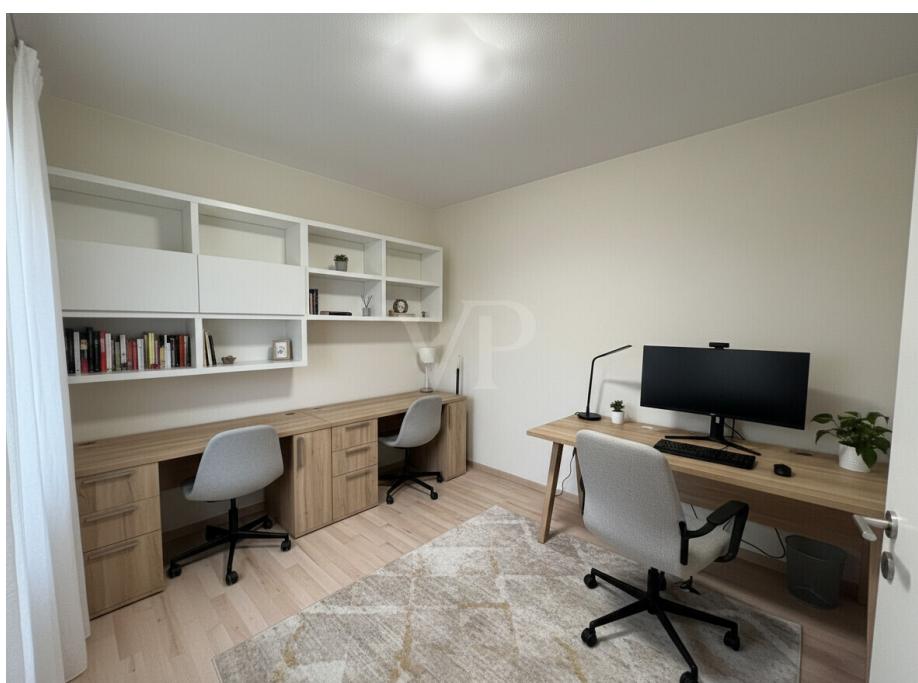
Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



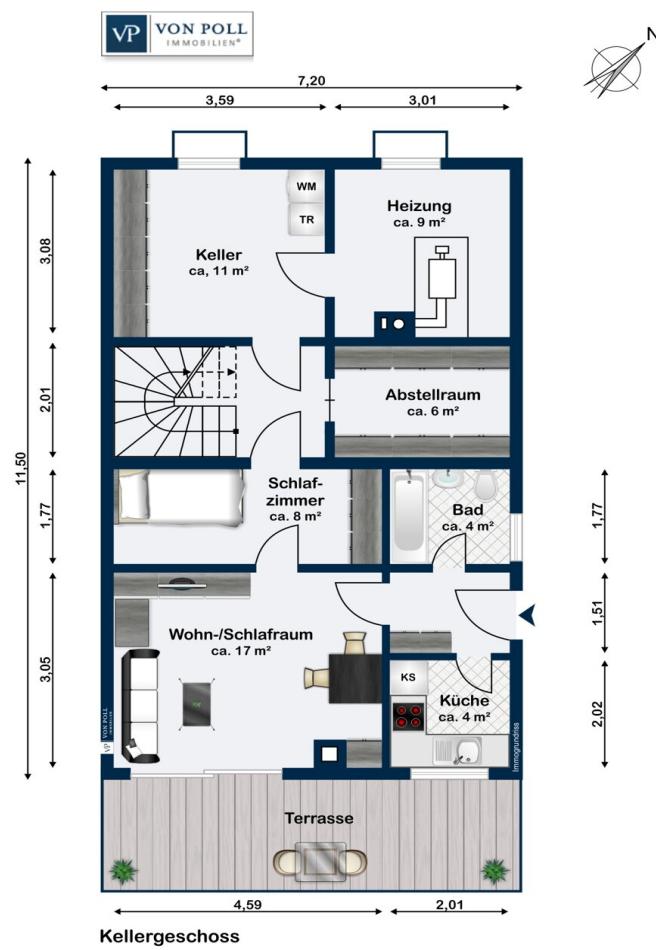
Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

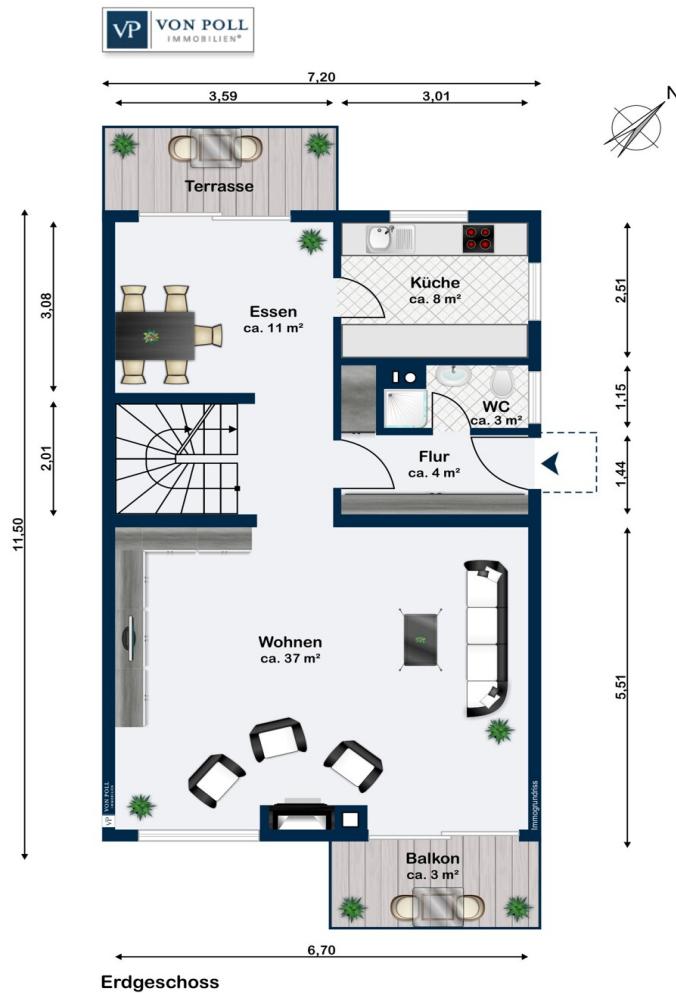
## La proprietà

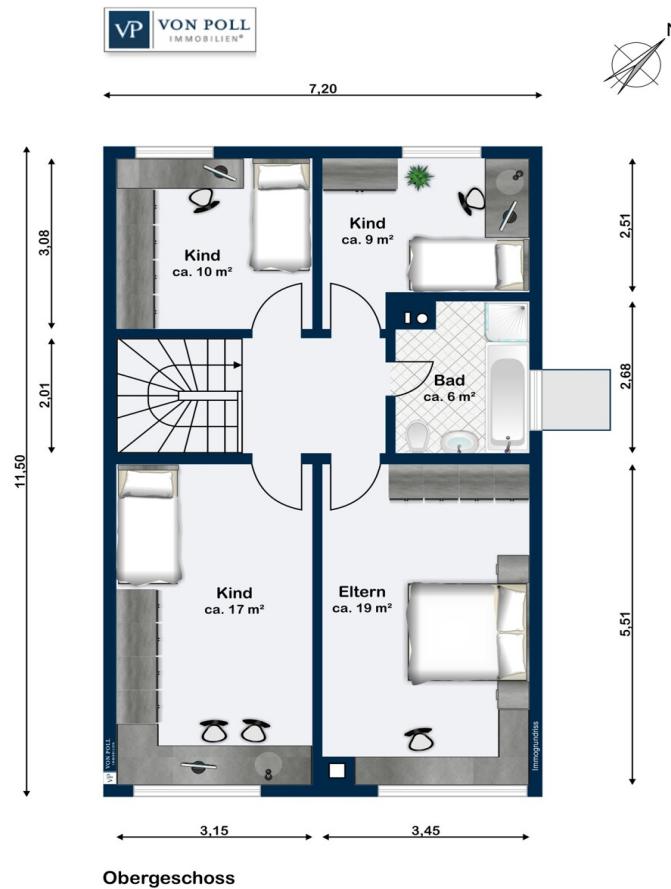


Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## 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: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung, einem gepflegten Garten sowie ganztägiger Sonneneinstrahlung.

Mit ca. 172 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein

## Dettagli dei servizi

- Gas-Brennwertheizung (2008)
- Warmwasseraufbereitung über Gasheizung
- Isolierverglaste Fenster
- Neue Haustüren (Hauptwohnung & Einliegerwohnung, 2016)
- Laminatfußböden erneuert 2021
- Wasserentkalkungsanlage vorhanden
- Kompletter Neuanstrich der Fassade (2025)

**Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 136.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25108007 - 65232 Taunusstein**

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

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

---

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