

Taunusstein / Seitzenhahn

Vista da sogno sui monti Taunus: casa indipendente con appartamento separato su un ampio terreno

Codice oggetto: 25108009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m²

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

- 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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25108009	Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Superficie netta	ca. 167 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie lorda	ca. 60 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

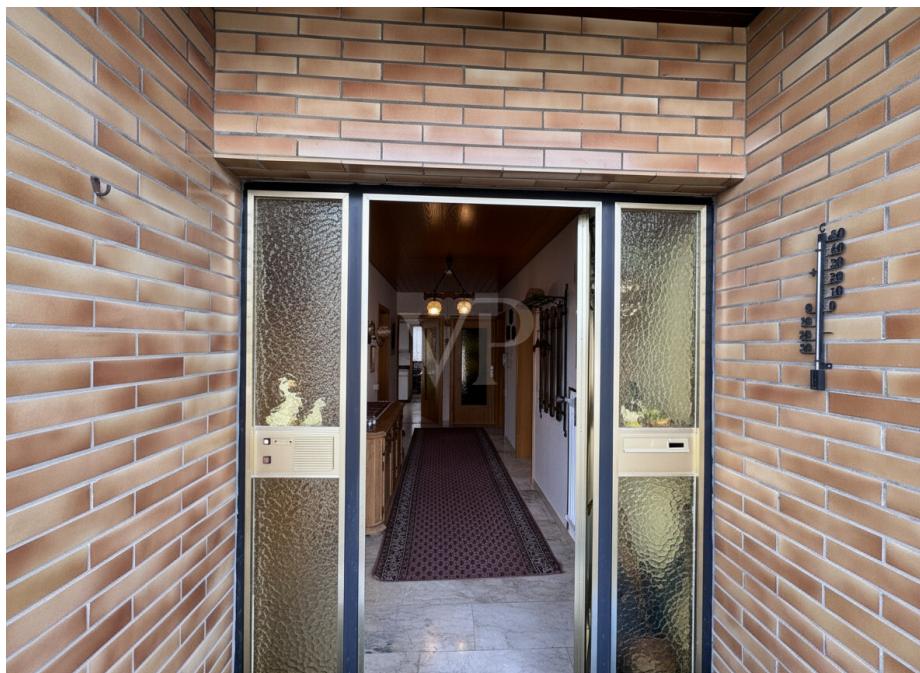
Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	296.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



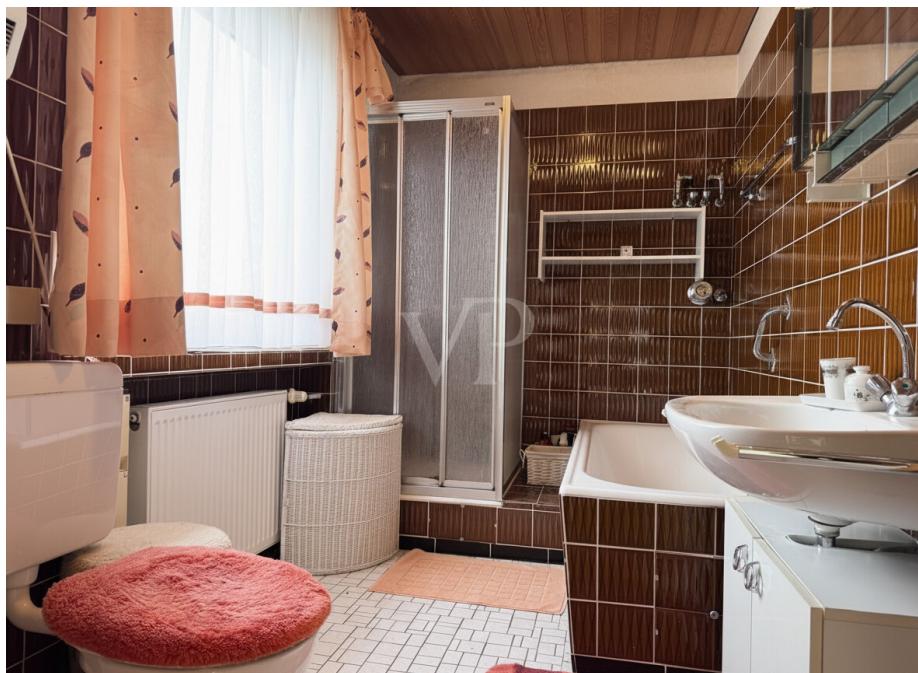
Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



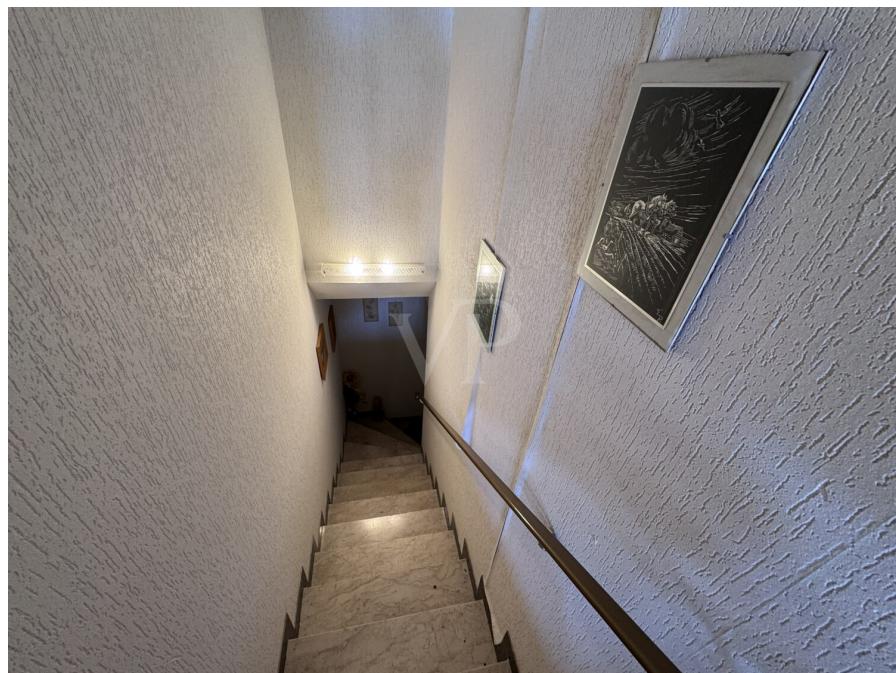
Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

La proprietà



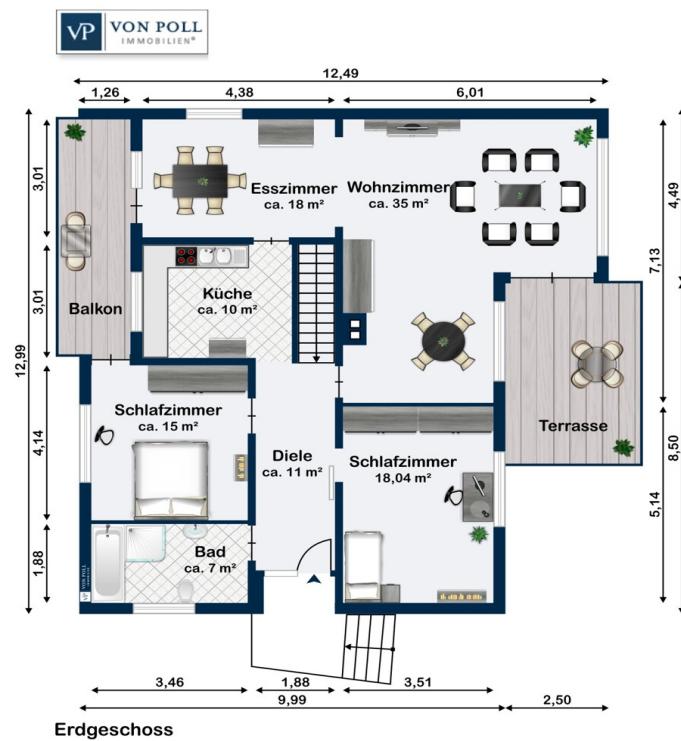
Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

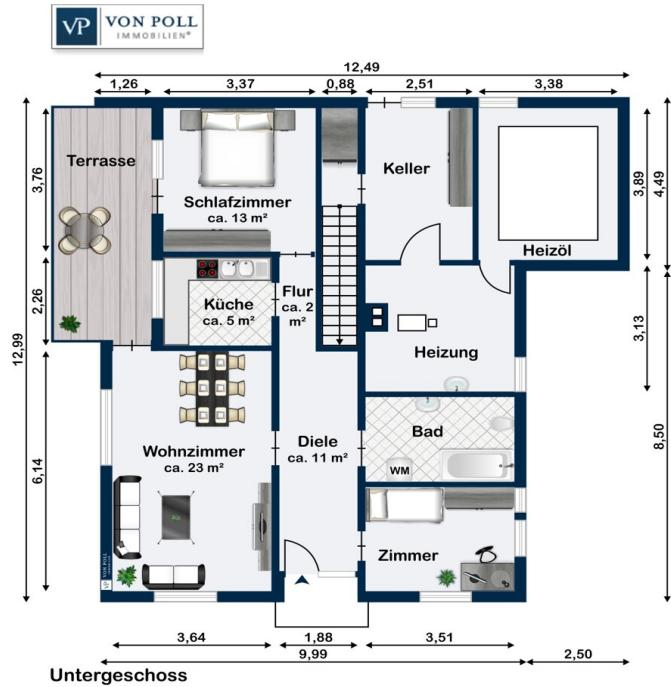
La proprietà



Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà eccezionale nella tranquilla zona residenziale di Taunusstein-Seitzenhahn, immersa nella natura. Questa casa unifamiliare indipendente con appartamento indipendente combina ampi spazi abitativi, un ambiente idilliaco e versatili opzioni di utilizzo: ideale per famiglie, per chi vive con più generazioni o per chi desidera una combinazione di proprietà e affitto. Costruita nel 1972, la casa è stata ampliata nel 1995 con un pratico garage. Il tetto è stato completamente ristrutturato, il che significa che sono già stati completati importanti lavori di ammodernamento. L'imponente terreno di 1.100 m² è un punto di forza, offrendo ampia privacy, tranquillità e un ambiente verdeggIANTE. Da qui si può godere di una vista mozzafiato sul paesaggio del Taunus. La superficie abitabile totale di circa 167 m² è suddivisa tra l'abitazione principale al piano terra e l'appartamento completamente indipendente di 58 m² al piano seminterrato. L'abitazione principale è disponibile da subito e vanta una disposizione funzionale con camera da letto, cameretta, bagno con luce naturale, cucina, sala da pranzo e un luminoso soggiorno con accesso al balcone. Un'ampia terrazza laterale amplia lo spazio abitativo all'aperto e accresce il piacere complessivo dell'immobile. L'appartamento indipendente al piano seminterrato è composto da soggiorno, camera dei bambini, camera da letto principale, cucina, bagno, disimpegno e terrazza privata. Attualmente è affittato, motivo per cui le foto degli interni non sono ancora disponibili, un vantaggio per gli investitori. Un ulteriore locale cantina offre un pratico spazio di stoccaggio. L'impianto di riscaldamento a gas è stato sostituito nel 2007 e garantisce un'alimentazione termica affidabile. Nel complesso, questa proprietà si presenta come una casa ben tenuta in una posizione privilegiata, con ampi spazi, vista mozzafiato, un ampio terreno e opzioni di utilizzo flessibili. Un luogo che combina armoniosamente tranquillità, comfort e qualità della vita.

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com