

Taunusstein / Seitzenhahn

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

Codice oggetto: 25108009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>

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     |
| Superficie netta    | ca. 167 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 6            |
| Camere da letto     | 3            |
| Bagni               | 2            |
| Anno di costruzione | 1972         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 580.000 EUR   |
| Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie lorda                   | ca. 60 m²   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## Dati energetici

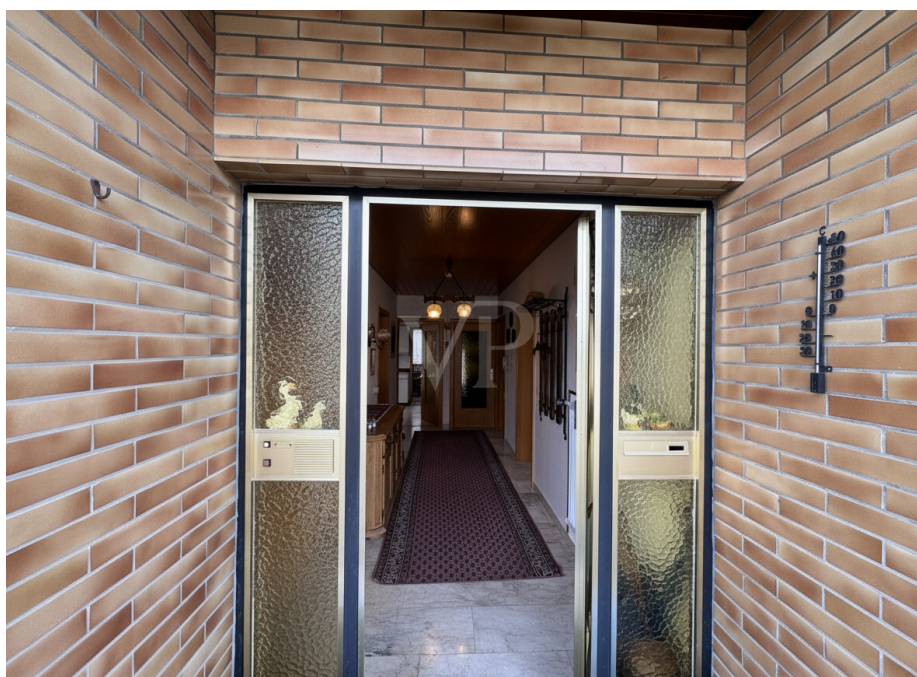
|   |               |
|---|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.11.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 296.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| 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





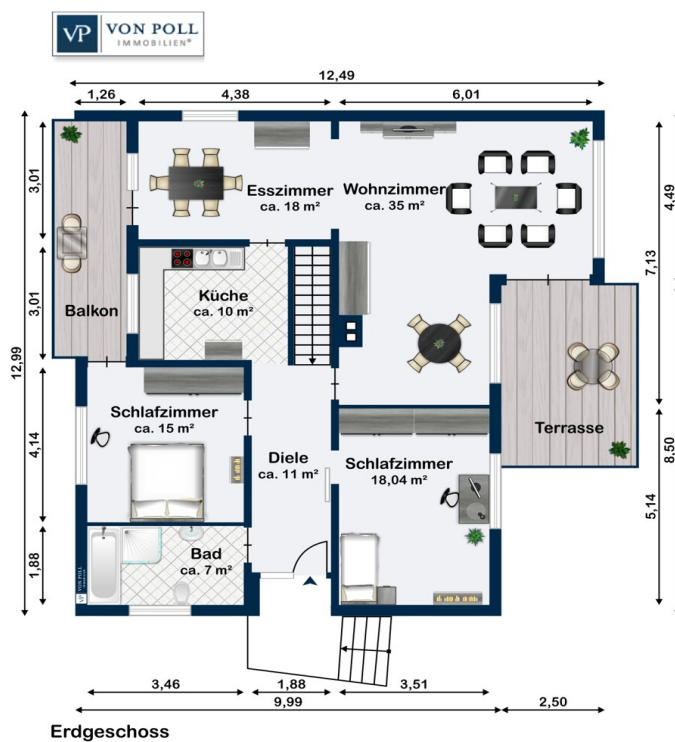
Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## La proprietà

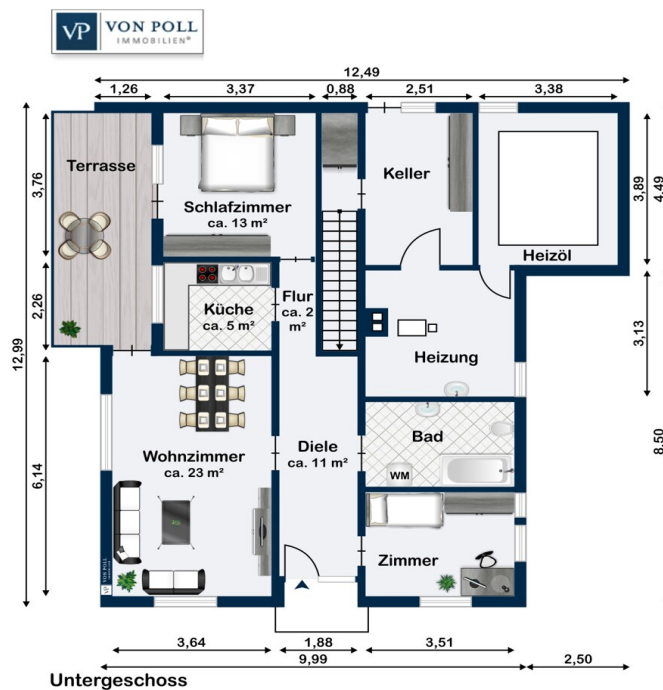


Codice oggetto: 25108009 - 65232 Taunusstein / Seitzenhahn

## 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 m<sup>2</sup> è un punto di forza, offrendo ampia privacy, tranquillità e un ambiente verdeggianti. Da qui si può godere di una vista mozzafiato sul paesaggio del Taunus. La superficie abitabile totale di circa 167 m<sup>2</sup> è suddivisa tra l'abitazione principale al piano terra e l'appartamento completamente indipendente di 58 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 296.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 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](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)