

Taunusstein

Exklusiver, anspruchsvoller Wohnkomfort, der keine Wünsche offen lässt....

Número da propriedade: 26108001



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 597 m²

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 26108001 | Preço de compra | 1.295.000 EUR |
| Área | ca. 208 m ² | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado | Telhado de quadril | Modernização / Reciclagem | 2025 |
| Quartos | 8 | Tipo de construção | Componentes pré-fabricados |
| Quartos | 6 | Área útil | ca. 10 m ² |
| Casas de banho | 3 | Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda |
| Ano de construção | 2021 | | |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre | | |

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético | Consumo energético final |
| Fonte de Energia | Bomba de calor ar-água | Procura final de energia | 7.00 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 30.11.2032 | Classificação energética | A+ |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2022 |

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel



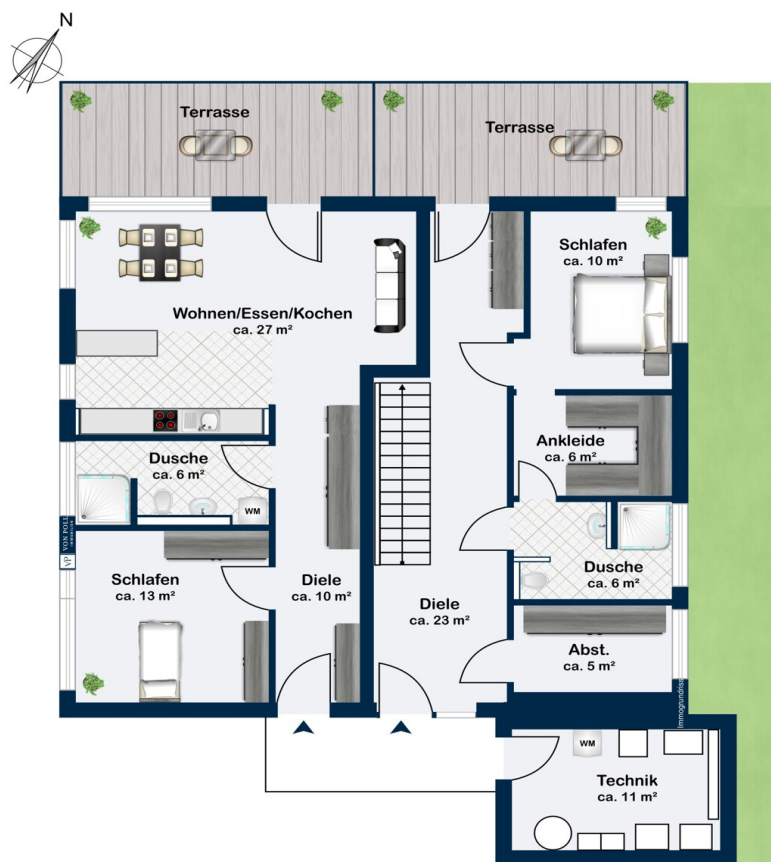
Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

O imóvel

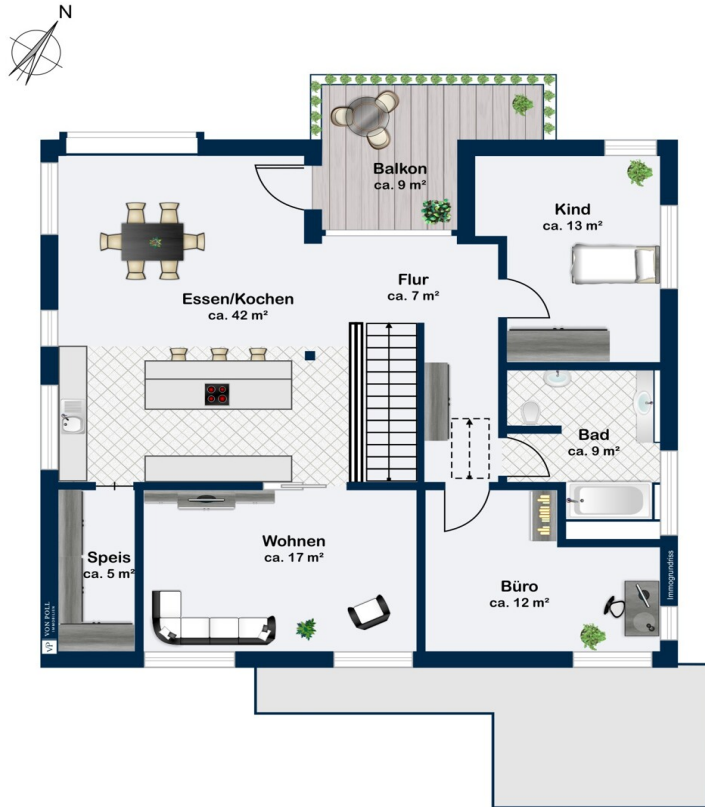


Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

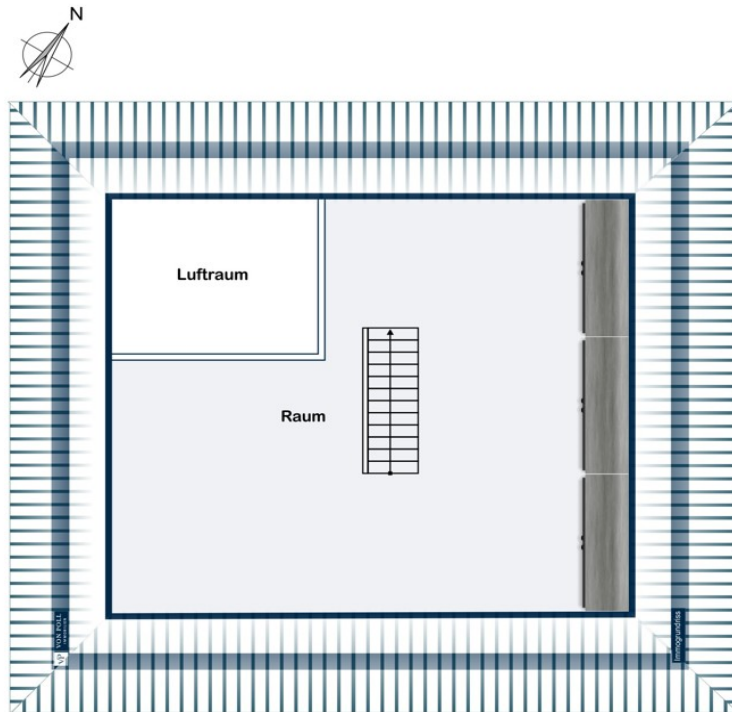
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Uma primeira impressão

Ein Haus der Superlative: konzipiert als 2 FH für 2 Generationen lässt dieses Niedrigenergiehaus ganz sicher keinerlei Wünsche offen: energetisch sowie technisch erfüllt dieses Traumhaus einfach alle Ansprüche ! Von den Eigentümern liebevoll geplant und ausgebaut, können Sie direkt ohne Umschweife einziehen in Ihr neues Zuhause.

Der durchdachte, lichtdurchflutete Haupt-Wohnbereich mit bodentiefen Fenstereinheiten erstreckt sich über 2 Ebenen mit großzügiger Raumaufteilung, herrlichen Blickachsen sowie allem erdenklichen Komfort, den Sie sich bei einer Immobilie nur wünschen können.

Das Herzstück im OG stellt die offene, hochwertige Küche dar, die mit ihrer Kochinsel natürlich den Ausgangspunkt für viele Anlässe darstellt. Hier finden Sie auch Ihre privaten Rückzugsmöglichkeiten: 3 Schlaf-bzw. Büroräume neben einem luxuriösen Tageslichtbad.

Im EG finden v.a. größere Kinder oder sogar ein Au-Pair ihren idealen Ort mit einem Schlaf-o. Arbeitsraum, Ankleide sowie eigenem Duschbad.

Mit einem eigenen Eingangsbereich versehen, ermöglicht eine weitere Wohneinheit (2 Zi.-Whg.) im EG ein eigenständiges Wohnen für bspw. Eltern, Au-Pair oder erwachsene Kinder oder als Bürolösung mit einem großzügigen Wohn-Kochbereich, Schlafzimmer, Duschbad sowie eigener Terrasse.

Der mit Holzdielen versehene Kaltraum-Dachboden mit elektr. Dachfenster bietet unter dem Walmdach ohne Binder großflächigen Lagerraum auf bis zu 2m Deckenhöhe.

Neben der großzügigen Wohnsituation überzeugt das hochwertig angelegte

Grundstück. 4 Aussenstellplätze sind ebenfalls enthalten, ein Carport kann jederzeit errichtet werden.

V.a. unter heutigen Gesichtspunkten bietet dieser anspruchsvolle Wohnraum alle erdenklich energetischen Lösungsansätze. Als KFW 40plus Niedrigenergiehaus, unabhängig von Gas oder Öl blicken Sie in dieser Immobilie beruhigt in die Zukunft.

Weitere Details sowie Besichtigungstermine können mit etwas Planungsvorlauf flexibel angefragt werden. Eine Bonitätsauskunft ist erforderlich.

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Detalhes do equipamento

Passivhaus - KAMPA Niedrigenergiehaus (KFW-40 Plus), Typ Stadtvilla:

u.a.:

- Photovoltaikanlage 7,6 kWp, 100A Hausanschluss
- LG Batterie-Speicher 9,3 kWh mit Inselbetrieb
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenkühlung (Viessmann)
- 390ltr. WW-Speicher
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlagen mit Enthalpie-Wärmetauscher (Viessmann)
- 7.800 ltr. Regenwasser-Zisterne und Gartenleitungssystem
- KNX-Bussystem (inkl. Gateway zu Apple HomeKit o.ä.)
- Multifunktions-Touchtaster, Temperatur, Dimmer etc.
- CAT7-LAN-Netzwerk samt Patchschrank im Technikmodul (opt. Kameras, Video-Klingel...)
- elektrische Raffstores bzw. Rollläden, programmierbar
- Vorbereitung Klimaanlage im OG
- Erdkabel und CAT7 (Garten, Wallbox)
- Entkalkungsanlage
- Elektrische Passivhaus-Katzenklappe
- Markeneinbauküche (Häcker) mit Miele Geräten
- versteckte Speisekammer mit Bodenkühlung
- Ankleidezimmer und Masterbad
- Bodentiefe Passivhaus-Thermofenster, 3-fach verglast
- 42cm MultiTec hinterlüfteter Wandaufbau mit Öko-Siegel und bspw. innen 7cm Installationsebene (Außenwände)
- Technikmodul am Haus angebaut
- 4 elektrifizierte Außen-Stellplätze
- 44m² WPC-Terrasse u. Whirlpoolfläche

- Exklusive Badausstattungen von Villeroy&Boch, Duravit, Hansgrohe, Puris Artis,
Bette, Novus
u.v.m.

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Tudo sobre a localização

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Großstadt wünschen. Neuhoof bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat).

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Neuhoof, dem viertgrößten Stadtteil von Taunusstein in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Waldrandlage. Somit ist diese Sackgassenlage insbesondere für Familien interessant.

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 26108001 - 65232 Taunusstein

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com