Hünstetten / Wallrabenstein

Ein Zuhause für Generationen und Familien mit Platzbedarf

Objektnummer: 25192048



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257.89 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 805 m^2

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25192048
Wohnfläche	ca. 257.89 m²
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	91.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

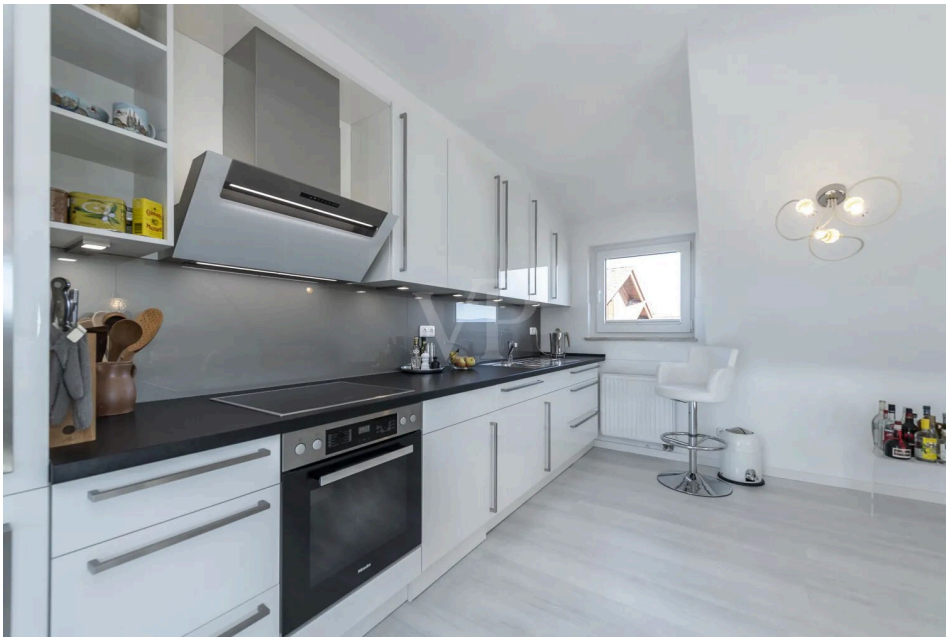
Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Die Immobilie

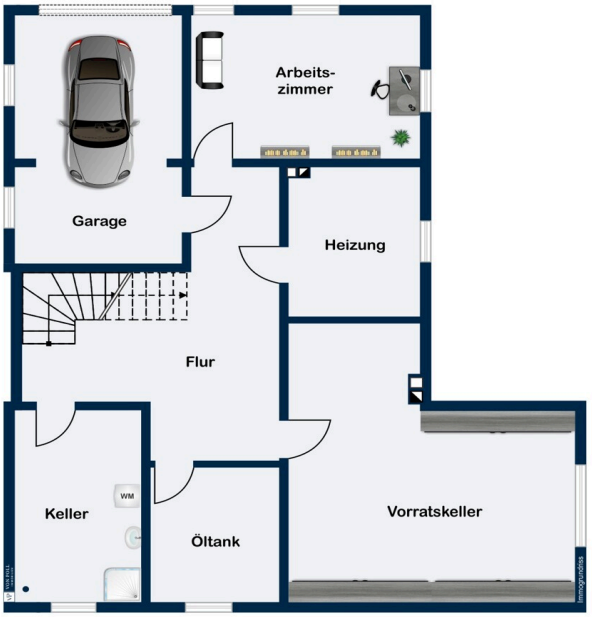


Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Grundrisse




Eltern
Ankleide
Bad
Musikraum/
Lesen
Terrasse
Diele
Wintergarten
Teich
WC
Gard.
Essen
Wohnen
Küche
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Ein erster Eindruck

Viel Platz für die Familie, Raum für mehrere Generationen oder die Möglichkeit, zwei Haushalte unter einem Dach zu vereinen: Dieses Architektenhaus bietet vielfältige Perspektiven für Menschen, die großzügiges Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Direkt am Übergang zur offenen Landschaft gelegen, verbindet das Haus ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Verkehrsanbindung. Diese Kombination bietet ideale Voraussetzungen für berufstätige Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig im Alltag flexibel bleiben möchten. Ob mehr Platz für die Familie oder gemeinschaftliches Wohnen mit persönlichen Rückzugsmöglichkeiten – hier lassen sich unterschiedliche Lebensmodelle verwirklichen.

Auch das Wohnumfeld ist besonders für Familien attraktiv: In der Nachbarschaft leben inzwischen viele Familien mit Kindern. Kita, Grundschule und weiterführende Schule sind bequem fußläufig am Ende der Straße erreichbar. Alle Einrichtungen bieten ein umfassendes Nachmittagsbetreuungsangebot.

Das ursprünglich 1976 errichtete Haus wurde 1988 aufgestockt und 1998 umfassend neugestaltet, einschließlich Erneuerung der Elektroinstallation. Der Zustand entspricht in wesentlichen Teilen dem Stand der späten 1990er Jahre.

Auf rund 258 m² Wohnfläche verteilen sich derzeit ca. 6,5 Zimmer auf zwei Ebenen. Damit bietet das Haus bereits heute viel Platz für eine größere Familie, für Kinder mit eigenen Zimmern, für Homeoffice oder für Hobbys, die zusätzlichen Raum benötigen. Bei Bedarf lässt sich die Zimmeranzahl flexibel auf bis zu 8 Zimmer erweitern.

Ein besonderer Vorteil ist die vorhandene Grundrissstruktur. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Raumaufteilung an die Bedürfnisse der künftigen Bewohner anpassen. So können zusätzliche Zimmer geschaffen und Wohnbereiche neu organisiert werden und eröffnet Möglichkeiten für Familien mit erhöhtem Platzbedarf ebenso wie für Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung durch zwei Familien.

Die offenen Wohnbereiche im Erdgeschoss und große Fensterflächen mit Blick in den Garten sorgen für helle Räume. Die Fenster sind teilweise mit Sicherheitsglas ausgestattet und teilweise abschließbar. Architektonische Elemente zwischen Flur und Wohnbereich geben den Räumen Struktur.

Der großzügige Außenbereich bietet eine Terrasse, einen im November 1999 errichteten Wintergarten und einen Teich und somit unterschiedliche Möglichkeiten, um Zeit im Freien zu verbringen. Die Garten- und Außengestaltung wurde 2001 durch

Wiesbadener Landschaftsarchitekten umgesetzt.

Im Innenbereich finden sich Parkettböden, maßgefertigte Einbauten und eine Küche mit Edelstahlflächen und großzügigen Arbeitsbereichen. Das Erdgeschoss verfügt über ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich helle, offene Räume, eine sonnige Loggia und eine hochwertige Designerküche mit integrierter Waschmaschine. Dieser Bereich eignet sich beispielsweise für ältere Kinder, Angehörige oder als Teil eines Wohnkonzepts für zwei Familien. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Heizungsanlage wurde im Juli 2023 durch ein modernes SolvisBen-System erneuert. Eine Erweiterung um Solartechnik oder eine Wärmepumpe ist bereits unkompliziert möglich.

Ein Haus mit Platz für unterschiedliche Lebensmodelle: Ob große Familie, mehrere Generationen oder zwei Haushalte – die großzügige Wohnfläche und die flexibel anpassbare Raumaufteilung bieten viele Möglichkeiten für die Zukunft.

Entdecken Sie selbst, wie viel Platz und welche Möglichkeiten dieses Haus Ihnen und Ihrer Familie bietet. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale
Ca. 258 m² Wohnfläche
Flexible Raumaufteilung mit derzeit ca. 6,5 Zimmern, erweiterbar auf bis zu 8 Zimmer
ruhiges Wohnumfeld
Wintergarten (Baujahr Ende 1999)
Großzügiger Terrassenbereich mit Markise und integriertem Zierteich
Loggia im Dachgeschoss
Integrierte Garage
Gartenhaus
Innenausstattung & Architektur
Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
Architektonische Gestaltungselemente mit offenen Blickachsen
Maßgefertigte Einbauten
Lamellen-Einbauschrank im Obergeschoss
Vorbereiteter Kaminanschluss
Sicherheitsverglasung im Wohnbereich und in der Küche
sowie abschließbare Fenster
Küchen & Sanitär
Hochwertige Küche im Industriedesign mit Edelstahlflächen
Designerküche im Dachgeschoss inkl. Waschmaschine
Zwei Badezimmer
Stilvolles Gäste-WC
Dusche im Untergeschoss
Nutzflächen & Technik
Arbeitszimmer im Untergeschoss
Waschkeller mit 2 WM-Anschlüssen
2-fach verglaste Fenster
3-fach verglaste Fenster im Obergeschoss (erneuert 09/2014)
Sanierung der Terrasse im Obergeschoss (2015)
Heizungsanlage SolvisBen, erneuert 07/2023
Modernisierungen & Außenanlage
Aufstockung und Dachgeschossausbau in den 1980er Jahren
Umfassende Umgestaltung 1998 inkl. neuer Elektroinstallation
Garten- und Außengestaltung durch renommierte Wiesbadener
Landschaftsarchitekten (2001)

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Alles zum Standort

Hünstetten-Wallrabenstein verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Der Ort ist besonders für Familien attraktiv, die ein kinderfreundliches Umfeld, ausreichend Freiraum und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte schätzen. Auch für Berufspendler bietet die Lage gute Voraussetzungen, um naturnah zu wohnen und gleichzeitig mobil zu bleiben. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und zu Frankfurt macht Wallrabenstein auch für Berufstätige interessant.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot direkt vor Ort. Mit der Rabenschule, der Gesamtschule Wallrabenstein und mehreren Kindertagesstätten, darunter die Kita Rabennest, sind wichtige Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten ein EDEKA-Markt mit integrierter Poststelle sowie eine Bäckerei. Arztpraxen und Apotheken ergänzen die örtliche Versorgung.

Auch für Freizeit und Erholung bietet Wallrabenstein vielfältige Möglichkeiten: Sportanlagen, Spielplätze, Grünflächen und das Dorfgemeinschaftshaus schaffen Raum für Bewegung, Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Bushaltestellen „Schule“ und „Feldgasse“ sind fußläufig erreichbar und ermöglichen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Wallrabenstein bietet damit eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – ein Wohnumfeld, das sowohl Familien mit Kindern als auch Berufstätigen und Menschen mit dem Wunsch nach mehr Platz entgegenkommt.

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25192048 - 65510 Hünstetten / Wallrabenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com