Aarbergen

Großzügiger Familienbungalow mit viel Platz und Potenzial in ruhiger Lage

Objektnummer: 26108022



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1496 m²

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

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

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26108022
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

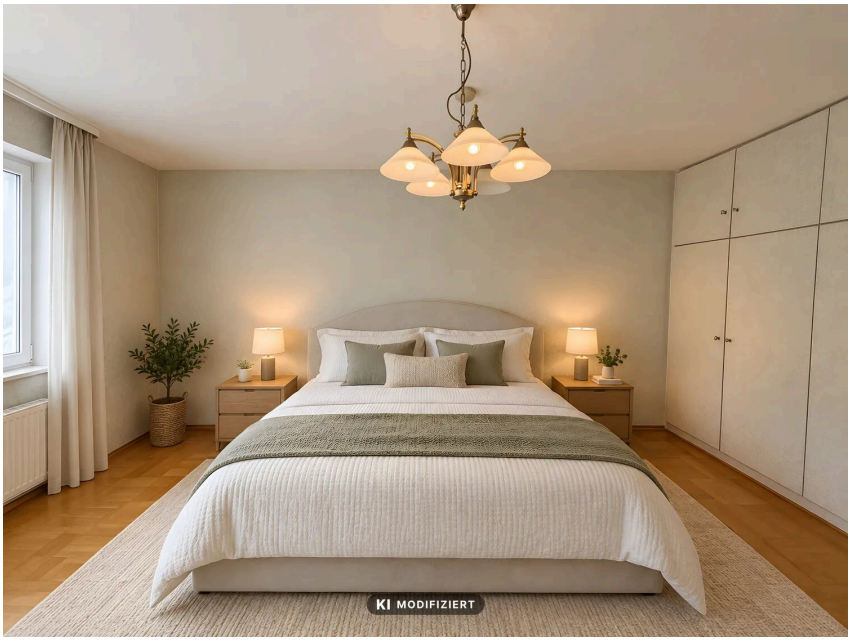
Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie

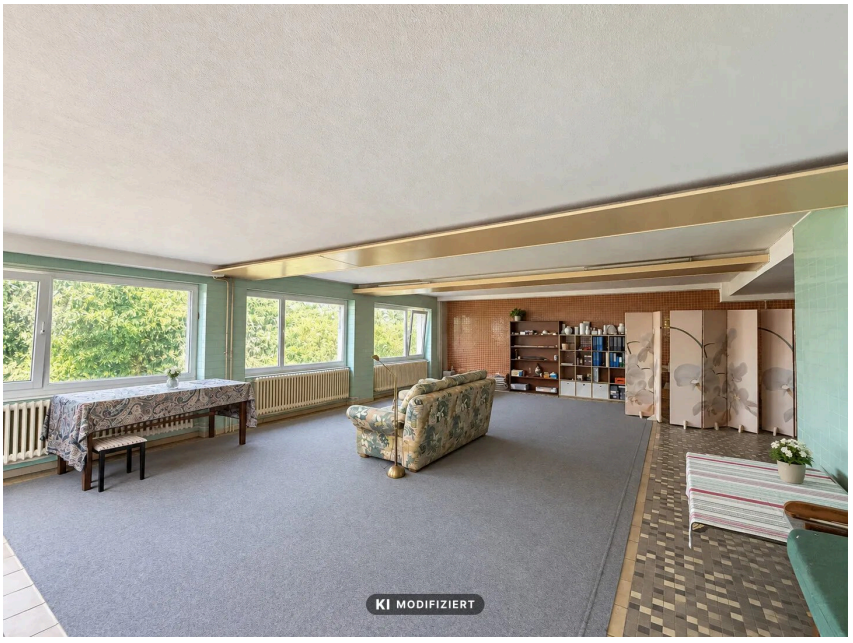




Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Grundrisse





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: 26108022 - 65326 Aarbergen

Ein erster Eindruck

Für Naturliebhaber – Ihr neues Zuhause!

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit, Ruhe und vielfältige Möglichkeiten miteinander verbindet. Dieser gepflegte Familienbungalow aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von ca. 1.496 m² und bietet rund 157 m² Wohnfläche mit insgesamt sechs Zimmern.

Das als OKAL-Fertighaus Typ 182 errichtete Wohnhaus überzeugt mit seiner charaktervollen Klinkerfassade, dem markanten Walmdach und dem massiv ausgeführten Kellergeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für die Familie und individuelle Wohnideen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Die überdachte Terrasse schafft einen schönen Übergang zum weitläufigen Garten und ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Elternschlafzimmer direkt zugänglich.

Ein besonderes Highlight ist der ehemalige Schwimmbadbereich im Untergeschoss mit Tageslichtfenstern und eigenem Zugang zur unteren Terrasse. Das Schwimmbecken wurde 2012 stillgelegt und der Bereich zu zusätzlicher Nutzfläche ausgebaut. Heute eröffnet sich hier Raum für individuelle Gestaltung – ob als Hobby-, Fitness-, Wellness- oder Aufenthaltsbereich. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein Gästezimmer, weitere Räume sowie Dusche und WC.

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die umfangreiche Modernisierung des Wohnbereichs und der Elektroinstallation, neue Bodenbeläge, die Neugestaltung von Küche und Gäste-WC, erneuerte Fenster und Verglasungen im Kellerbereich sowie die Erneuerung von Dachentwässerung und Entwässerungsleitungen.

Der ehemalige Tankraum wurde 2010 zum Gästezimmer umgebaut. Die Heizung wurde 2017 auf Gas umgestellt. 1996 wurde das Badezimmer modernisiert; 2025 erfolgten die Sanierung der Grund- und Anschlussleitung.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten – ideal für alle, die großzügiges Wohnen, Natur und Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Ausstattung und Details

Wichtige Modernisierungen & Highlights in den letzten drei Jahrzehnten
•Umfangreiche Modernisierung des Wohnbereichs (1996) – u.a. neue Bodenbeläge, Anpassung der Raumaufteilung, Neugestaltung von Küche, Badezimmer und Gäste-WC
•Elektrik erneuert (1996) (inkl. FI-Schutzschalter, zusätzliche Steckdosen, Brandschutzdecken im Badezimmer und Wohnzimmer)
•Einbau neuer, tapezierter Rigips-Decken in allen Wohnräumen (1996) zur optischen Aufwertung
•Erneuerung der Fenster und Außentüren im Keller- und früheren Schwimmbadbereich durch moderne Kunststofffenster, teilweise mit Isolier- und Sicherheitsverglasung; alle Fenster im Poolbereich sowie ein Kellerfenster sind abschließbar.
•Heizungsmodernisierung (2017) Wechsel von der Luft-Wärmepumpe zur Gasheizung
•Außendämmung der Wände des ehemaligem Poolraums (heute zusätzliche Nutzfläche)
•Komplette Modernisierung der Dusche (2024) nach einem begrenzten Wasserschaden; die betroffene Zwischenwand wurde erneuert, das Abflussrohr ersetzt und die Dusche neu aufgebaut (Duschwanne, Armaturen, Regendusche, Handbrause, Fliesen)
•Sanierung der Grund- und Anschlussleitungen (2025) Schlauchliner, Renovationsnachweis liegt vor
•erneuerte Dachentwässerung & Garagendach
•Oberflächenentwässerung der Garageneinfahrt (2019) durch eine neue Entwässerungsrinne mit Anschluss an die Kanalisation
•neue Bodenplatten im Eingangs-/Garagentürbereich (2020)
•zusätzliche Nutzfläche durch Umbau des Tankraums und Stilllegung des Schwimmbeckens
•LED-Außenbeleuchtung rund ums Haus
•regelmäßige Instandhaltung und gepflegter Gesamtzustand
•Einbau einer elektrisch ausfahrbaren Halbkassettenmarkise mit Schattenplus (2020) - als Schutz vor tiefstehender Sonne auf der oberen Terrasse, bequem per Fernbedienung steuerbar

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Alles zum Standort

Lage – Idyllisch, ruhig und dennoch gut angebunden

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einem absolut ruhigen und naturnahen Ortsteil von Aarbergen-Michelbach – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.

Idstein ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Schwalbach und Limburg liegen jeweils nur ca. 14 Kilometer entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt bequem über die Bundesstraße B417 („Hühnerstraße“) – so gelangen Sie schnell nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 50 Kilometer entfernt.

Auch ohne Auto sind Sie mobil: Die Gemeinde Aarbergen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie in die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Bad Schwalbach.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Nähe – unter anderem in den benachbarten Ortsteil Kettenbach. In Michelbach und Kettenbach stehen zudem Supermärkte wie REWE, LIDL und Netto zur Verfügung. Ein modernes Einkaufszentrum an der B54 bietet eine große Auswahl an Geschäften, darunter KIK, DM und weitere Märkte bekannter Handelsketten.

Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls: In Kettenbach gibt es eine Grundschule. Die Aartalschule in Michelbach bietet als Gesamtschule eine weiterführende Schulbildung bis zur 10. Klasse. Darüber hinaus befindet sich mit der Freien Schule Untertaunus in Kettenbach eine Privatschule, die Kinder vom Kindergarten bis zur 10. Klasse begleitet weiterführende Schulen sind gut erreichbar in Idstein, Limburg und Hahnstätten. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Friseure sowie Vereine und eine kleine Auswahl an Gastronomie runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Die attraktive Lage inmitten grüner Natur, verbunden mit einer modernen Nahversorgung und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren, macht Aarbergen zu einem idealen Ort für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.

Objektnummer: 26108022 - 65326 Aarbergen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com