Taunusstein

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Taunusstein-Wehen

Objektnummer: 26108025



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 280 m²

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

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

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26108025
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	206.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

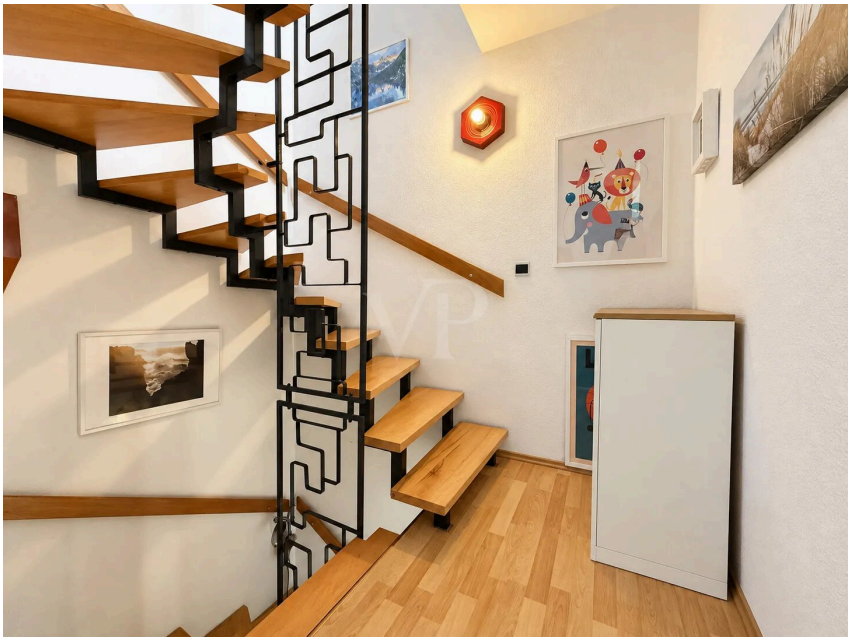
Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

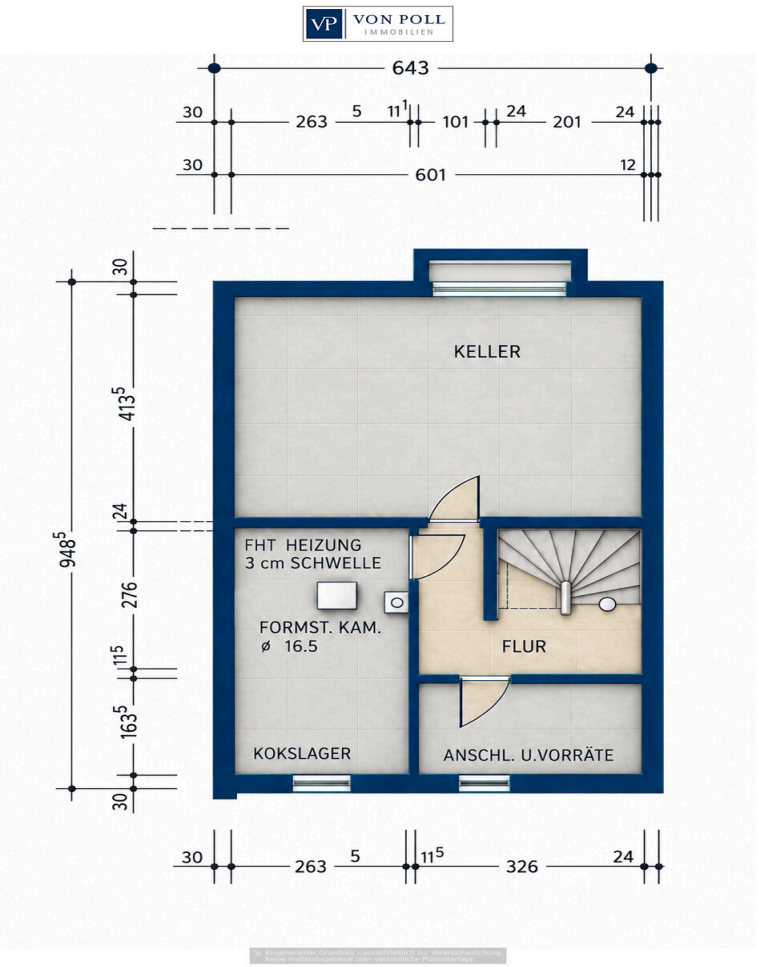
Die Immobilie

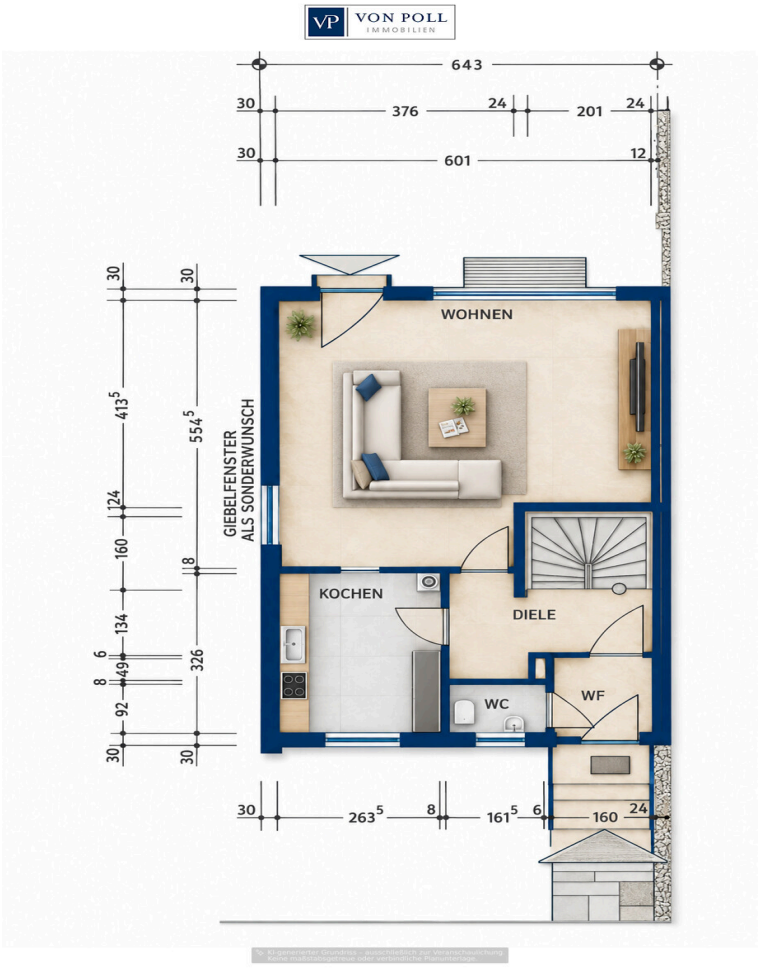


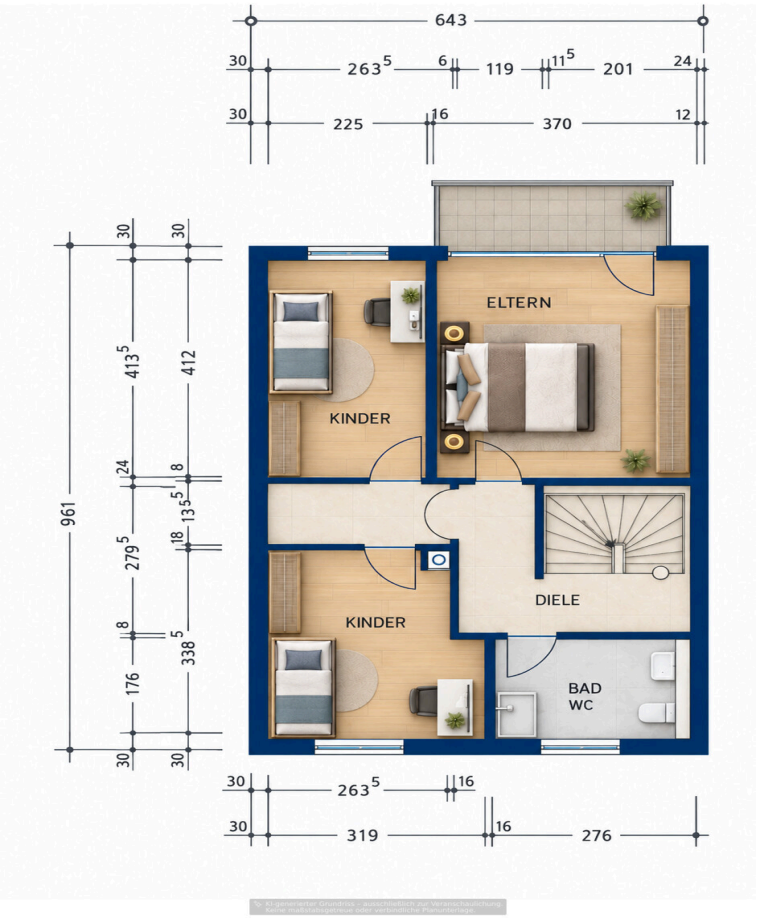


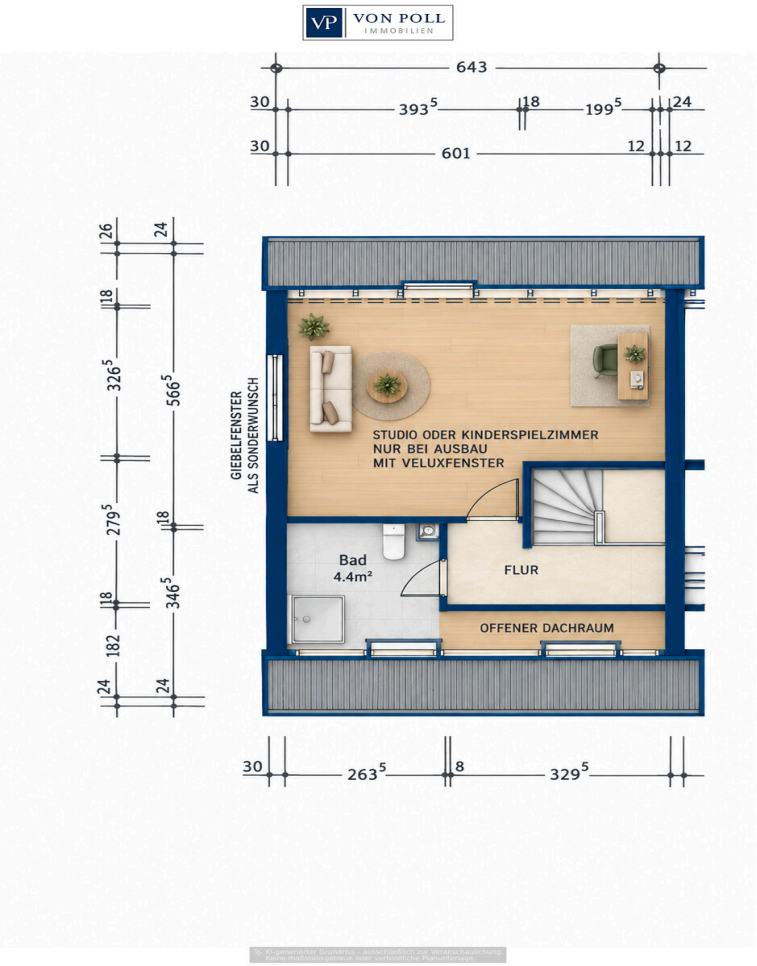
Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
643
30
376
24
201
24
30
601
12
30
30
413⁵
554⁵
124
160
8
134
6
8
49
326
92
30
30
GIEBELFENSTER
ALS SONDERWUNSCH
WOHNEN
KOCHEN
DIELE
WC
WF
30
263⁵
8
161⁵
6
160
24


643
30
263,5
6
119
11,5
201
24
30
225
16
370
12
961
30
30
413,5
412
24
8
135
18
279,5
8
5
338
176
30
30
ELTERN
KINDER
KINDER
DIELE
BAD
WC
30
263,5
16
30
319
16
276



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: 26108025 - 65232 Taunusstein

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter – charmante Doppelhaushälfte in ruhiger, idyllischer Lage von Taunusstein-Wehen.

Viel Platz für die Familie, individuelle Wohnideen und ein Zuhause zum Ankommen!
In einer idyllischen und angenehm ruhigen Wohnlage von Taunusstein-Wehen erwartet Sie diese massiv erbaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972. Mit ca. 125 m² Wohnfläche, 30 m² Nutzfläche und einem ca. 280 m² großen Grundstück bietet sie ein attraktives Zuhause mit viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten, eigene Wohnträume zu verwirklichen.
Die Immobilie erstreckt sich über vier Ebenen und überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung sowie vielseitig nutzbare Wohnbereiche.
Bereits das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnzimmer, das den Mittelpunkt des Familienlebens bildet und viel Raum für gemütliche Stunden bietet. Die separate Küche, ein Gäste-WC sowie der einladende Eingangsbereich vervollständigen diese Wohnebene.
Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit einem Elternschlafzimmer und zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Badezimmer mit Badewanne rundet diese Etage ab.
Ein besonderes Plus bietet das Dachgeschoss: Das gemütliche Studio eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Homeoffice oder Hobbybereich. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie praktische Abstellmöglichkeiten ergänzen das Raumangebot.
Das Kellergeschoss bietet neben dem Heizraum einen beheizten Hobby- oder Abstellraum und eine praktische Waschküche, die auch genug Platz als Vorratsraum bietet.
Das Haus verfügt über ein klassisches Satteldach und wird mit einer Ölheizung beheizt. Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Erneuerung der Haustür im Mai 2021 sowie die Errichtung eines neuen Gartenhauses im Mai 2022. Ebenso wurde die Küche mit einer neuen Dunstabzugshaube und einem Miele Induktionskochfeld aufgewertet.
Ein Haus mit Charakter und Raum für neue Lebensgeschichten.
Ob für eine Familie, die sich ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung wünscht, oder für Paare mit Platzbedarf und individuellen Vorstellungen – diese Doppelhaushälfte bietet eine schöne Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Zuhause in Taunusstein-Wehen zu erfüllen.
Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten und dem besonderen Wohnumfeld dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Ausstattung und Details

Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- Dach- Rollos 2 Stück August 2020
- Mülltonneneinhausung August 2020
- Haustür Mai 2021
- Neue Dunstabzugshaube Mai 2021
- Gartenhaus Mai 2022
- Induktionsherd Juli 2023
- Hecke Frühjahr 2023
- Das Haus hat eine nachgerüstete Außenisolierung
- Das Dach wurde 1998 neu mit Lattung eingedeckt
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit elektrischen Rollos
- Überall Rolläden und Verdunklungsrollos im DG

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

Alles zum Standort

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 nach Wiesbaden wünschen.

Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grundschulen (öffentlich), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat) in benachbarten Ortsteilen.

Diese Immobilie befindet sich in sehr ruhiger verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Feldrandlage an einer Wildruhezone. Somit ist die Lage, insbesondere für junge Familien oder Paare sehr interessant.

VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- Autobahn A3 in ca. 16 Minuten erreichbar
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 min erreichbar
- Idstein über die B275 in ca. 17 Minuten erreichbar

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE
- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheke, Bücher, Dekoration, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Bäcker und Metzger) sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Restaurants und Gaststätten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 26108025 - 65232 Taunusstein

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: 26108025 - 65232 Taunusstein

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