Hünstetten / Bechtheim

Viel Raum für Leben und Natur: exklusives Architektenhaus mit Fernblick

Objektnummer: 26192025



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1664 m^2

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

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

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26192025
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie

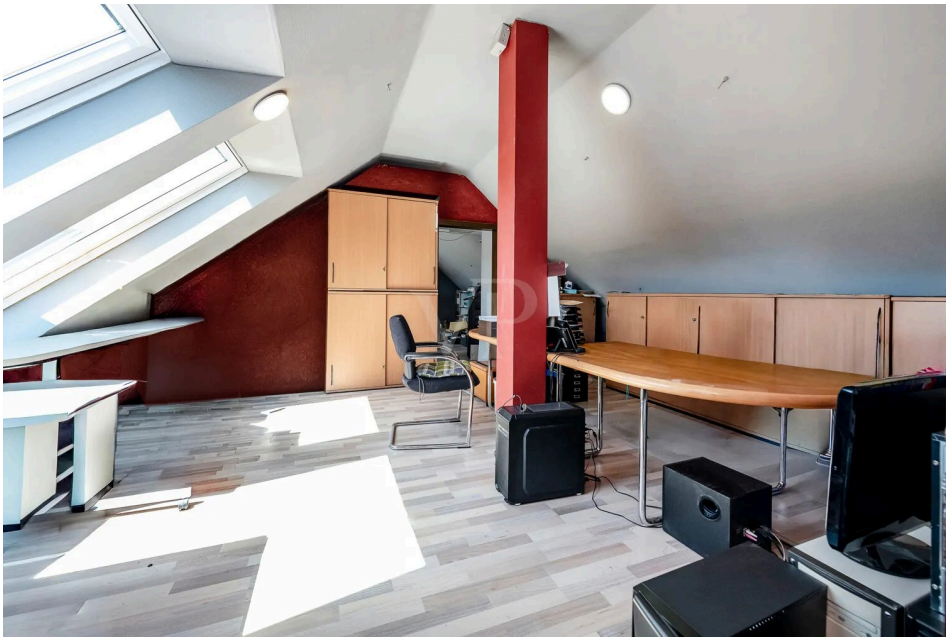




Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Grundrisse




Terrasse
Küche
KS
Lager-
raum
Küche
Wohn-/
Esszimmer
Luftraum
Flur
Kinder-
zimmer
Bad
Flur
Balkon
Schlafzimmer



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: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Ein erster Eindruck

Manche Häuser bieten Platz. Dieses bietet ein Lebensgefühl.

In ruhiger Ortsrandlage von Hünstetten-Bechtheim befindet sich dieses freistehende Architektenhaus auf einem 1.664 m² großen Grundstück mit unverbaubarem Blick über die Taunuslandschaft.

Das Haus wurde 1967 von einem Architekten geplant und errichtet. Die klare Architektur mit großzügigen Wohnbereichen, viel Tageslicht und der engen Verbindung von Haus, Garten und Natur prägt die Immobilie bis heute. Durch die versetzte Bauweise fügt sich das Gebäude harmonisch in das Gelände ein und schafft auf mehreren Ebenen ein besonderes Wohngefühl.

Sowohl das Erdgeschoss als auch das Untergeschoss verfügen aufgrund der Topografie über vollwertigen Wohncharakter. Große Fensterflächen, direkte Zugänge zu Terrassen und Garten sowie die offene Gestaltung sorgen auf beiden Ebenen für helle Räume und eine angenehme Atmosphäre.

1977 wurde die Immobilie erweitert. Dabei entstanden die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie das darunter liegende Wohnzimmer im Untergeschoss. Beide Bereiche sind über eine offene Treppe verbunden und bilden das Herzstück des Hauses.

Auf rund 250 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt zehn Zimmer auf verschiedenen Ebenen. Die Raumaufteilung bietet großzügige Gemeinschaftsbereiche ebenso wie Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder das Arbeiten von Zuhause.

Das Esszimmer überzeugt durch seine erhöhte Lage mit direktem Zugang zu den weitläufigen Terrassenflächen. Große Fensterfronten eröffnen einen beeindruckenden Blick über den Garten und die umliegende Landschaft. Wenige Stufen tiefer befindet sich das großzügige Wohnzimmer. Dank der Hanglage präsentiert sich dieser Bereich als heller Wohnraum mit großen Fensterflächen und direktem Gartenzugang.

Der hochwertige Naturschieferboden mit Fußbodenheizung, der offene Kamin sowie die Blickbeziehungen ins Grüne verleihen dem Raum eine besondere Atmosphäre. Eine fest integrierte Bar und ein Billardbereich schaffen ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und entspannte Stunden.

Seit dem Jahr 2000 wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zahlreiche Investitionen dienten sowohl dem Werterhalt als auch der Anpassung an moderne Wohn- und Technikstandards.

Die hochwertige SieMatic-Einbauküche verfügt unter anderem über Dampfgarer, Backofen, Mikrowellen-Kombinationsgerät sowie zwei Warmhalteschubladen. Ergänzt wird sie durch eine separate Gastroküche, die zusätzliche Möglichkeiten für die Vorbereitung größerer Gesellschaften bietet.

Auch die technische Ausstattung wurde umfassend modernisiert. Hochwertige teilweise 4-fach-verglaste Fenster mit Verbundsicherheits- und Sonnenschutzglas, neue Aluminium-Eingangstüren, eine moderne Gas-Brennwertheizung, erneuerte Elektroverteilungen sowie eine 10 kWp-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im Dachgeschoss stehen drei großzügige Räume zur Verfügung, die sich ideal als Büro, Fitnessbereich, Hobbyraum oder Atelier und Lagermöglichkeiten eignen.

Der Außenbereich wurde über viele Jahre mit großer Sorgfalt gestaltet. Mehrere Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen bieten attraktive Aufenthaltsbereiche und eröffnen immer wieder neue Perspektiven auf die umgebende Natur. Die Hauptterrasse schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an und bietet einen beeindruckenden Blick über das Grundstück und die Landschaft.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Saunabereich, verschiedene Hobby- und Nutzräume sowie einen Weinkeller.

Die Verbindung aus individueller Architektur, großzügigem Grundstück, beeindruckender Aussicht und den umfangreichen Modernisierungen verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter. Ein Haus für Menschen, die Qualität, Großzügigkeit und eine ruhige und unverbaubare Wohnlage zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Ausstattung und Details

Wohnen
Hanggrundstück mit Wohnbereichen auf mehreren Ebenen
Vollwertiger Wohncharakter im Erd- und Untergeschoss
Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
Naturschieferboden mit Fußbodenheizung im Wohnzimmer
Integrierter Bar- und Billardbereich
Offene Treppenverbindung zwischen Ess- und Wohnzimmer
Unverbaubarer Fernblick in die Natur
Austausch nahezu aller Bodenbeläge
Klimasplitgeräte im Arbeitszimmer und Schlafzimmer
Außenanlagen
Drei Terrassen und ein Balkon
Südbalkon am Esszimmer
Großzügige Ostterrasse am Esszimmer
Ost- und Südterrasse am Wohnzimmer
Gewachsenes Gartengrundstück mit mehreren Aufenthaltsbereichen
Hochwertiges Edelstahlgeländer an Terrasse und Balkon
Hochwertige Balkonbeplankung in WPC-Ausführung
Neugestaltung der Einfahrt und Wegeanlagen
Zusätzliche Außenabstellflächen
Küche
Hochwertige SieMatic-Einbauküche
Dampfgarer
Backofen
Mikrowellen-Kombinationsgerät
Zwei Warmhalteschubladen
Separate Gastroküche
Bäder & Wellness
Sauna
Modernisiertes Hauptbadezimmer mit hochwertigen Grohe-Armaturen
Erneuertes Badezimmer im Untergeschoss
Zusätzliche Nutzflächen
Drei großzügige Räume im Dachgeschoss
Zwei Räume nutzbar als Büro, Fitness-, Hobby- oder Kreativbereich
Zusätzliche Stau- und Abstellflächen
Energie & Technik
10 kWp-Photovoltaikanlage mit 10 KW Stromspeicher
Moderne Gas-Brennwertheizung
Teilweise erneuerte Heizungsverrohrung
Modernisierte Elektroverteilungen

Teilweise erneuerte Wasserrohre
Hochwertige 4-fach-verglaste Fenster mit Sicherheits- und Sonnenschutzverglasung im Hauptwohngeschoss
Austausch nahezu aller Fenster
Neue Aluminium-Hauseingangstür mit Vorbereitung für elektronische Zutrittssysteme
Neue Aluminium-Nebeneingangstür
Kontinuierliche Modernisierungen und Investitionen seit 2000

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Bechtheim, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Hünstetten im beliebten Rheingau-Taunus-Kreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Taunus verbindet Bechtheim naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Zentren des Rhein-Main-Gebiets. Der Ort liegt zwischen den Städten Idstein, Limburg und der Landeshauptstadt Wiesbaden und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldflächen des Naturparks Rhein-Taunus. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Unterhalb des Grundstücks verläuft ein idyllischer Bachlauf, der das naturnahe Wohnambiente zusätzlich unterstreicht. Der beliebte Beuerbacher See ist bequem fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Golfbegeisterte profitieren zudem von dem nahegelegenen Golfplatz in Idstein, der das attraktive Freizeitangebot der Region ergänzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich außerdem eine kleine Tierfarm, die insbesondere für Familien und Naturliebhaber einen besonderen Mehrwert bietet. Gleichzeitig zeichnet sich Bechtheim durch eine gewachsene Dorfstruktur, ein aktives Vereinsleben und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Über die nahegelegene Bundesstraße B417 sowie die Autobahn A3 (Anschlussstellen Idstein und Bad Camberg/Hünstetten) sind Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main und der Flughafen Frankfurt bequem erreichbar. Die Bahnhöfe in Idstein und Bad Camberg bieten zusätzliche attraktive Verbindungen in Richtung Rhein-Main und Limburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie in den nahegelegenen Städten Idstein und Bad Camberg. Damit vereint die Lage die Ruhe des ländlichen Wohnens mit den Vorzügen einer gut entwickelten Infrastruktur.

Bechtheim bietet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familiärem Umfeld und guter Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region – ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Lebensqualität und Erholung mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Objektnummer: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

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: 26192025 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

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