Hünstetten / Bechtheim

Großer Garten, Teich und viel Ruhe – Einfamilienhaus mit viel Potential

Objektnummer: 26192043



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.13 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 718 m^2

Objektnummer: 26192043 - 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: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26192043
Wohnfläche	ca. 127.13 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	30.10.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	109 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie





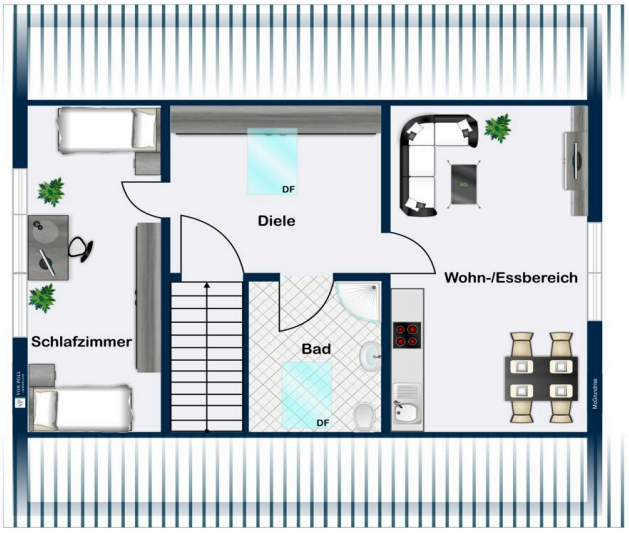
Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Die Immobilie

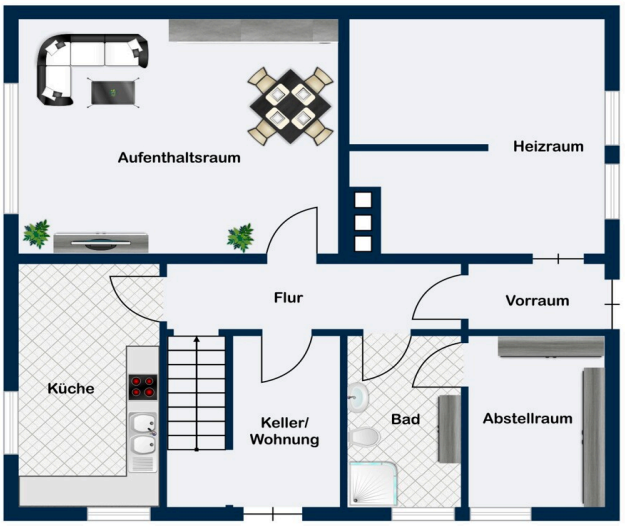


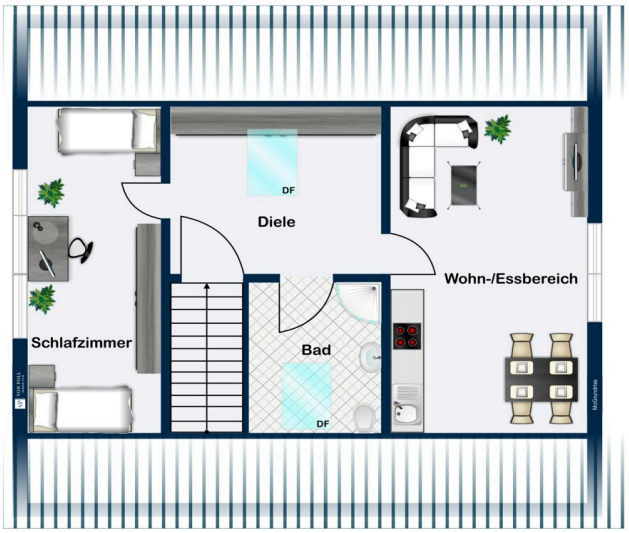
Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Grundrisse

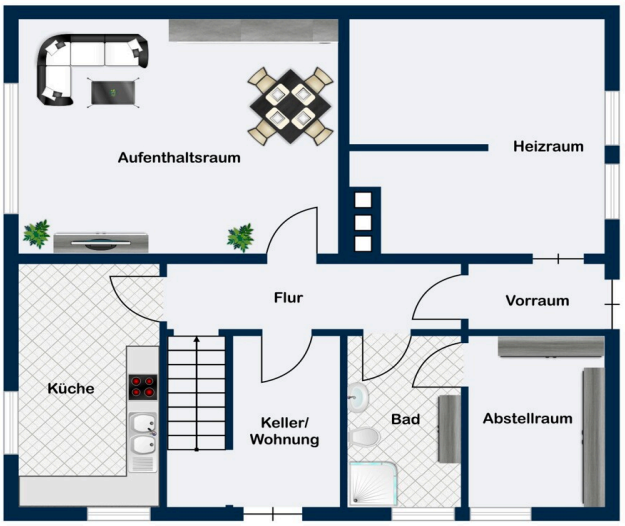



Terrasse
Wintergarten
Wohnraum
Schlafzimmer
Flur
Diele
Kind
Küche
Bad/WC
Windfang
Technikraum
Treppenhaus
KS


Aufenthaltsraum
Heizraum
Flur
Vorraum
Küche
Keller/
Wohnung
Bad
Abstellraum


DF
Diele
Wohn-/Essbereich
Schlafzimmer
Bad
DF


Terrasse
Wintergarten
Wohnraum
Schlafzimmer
Flur
Diele
Kind
Küche
Bad/WC
Windfang
Technikraum
Treppenhaus
KS



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: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet rund 127 m² Wohnfläche auf einem ca. 718 m² großen Grundstück. Das Haus wurde als Fertighaus der Fa. Streif errichtet, der Keller ist massiv gebaut. Im Jahr 2023 wurde das Haus vom jetzigen Eigentümer in verschiedenen Bereichen umfassend saniert und modernisiert. Gleichzeitig sind Teile des ursprünglichen Hauses erhalten geblieben und bieten Raum für weitere Gestaltung und zukünftige Maßnahmen.

Die Aufteilung über Erd-, Ober- und Untergeschoss macht das Haus vielseitig nutzbar.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Arbeits-/Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten sowie der Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Von hier gelangt man direkt auf die große Terrasse und in den Garten. Elektrische Rollläden sind im Erdgeschoss vorhanden.

Der Wintergarten sorgt für viel Licht und einen schönen Blick in den Garten. Die Terrasse liegt direkt am angelegten Gartenteich. Der über Jahre gewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und noch einiges an Gestaltungspotential.

Das Obergeschoss lässt sich weitgehend als eigener Wohnbereich nutzen. Hier befinden sich ein Schlaf-/Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer mit Essbereich, ein kleiner Flur und ein Badezimmer. Küchenanschlüsse sind vorhanden. Die Etage eignet sich beispielsweise für Familienangehörige oder erwachsene Kinder; auch eine Vermietung kann grundsätzlich interessant sein, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich eingerichteter Raum mit Zugang zu einer kleinen eigenen Terrasse sowie eine Küche und ein Badezimmer. Diese Räume sind nicht als Wohnfläche ausgewiesen und gehören nicht zu den ca. 127 m² Wohnfläche. Sie bieten dennoch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich.
Daneben gibt es einen Wasch-/Lagerraum sowie die Heizungsanlage mit Pelletlager.

2023 wurde das Haus in mehreren wichtigen Bereichen saniert. Dazu gehören Dämmmaßnahmen, die Abdichtung des Kellers und neue Fenster. Beheizt wird das Haus mit einer Holzpelletheizung, zusätzlich sind Solarkollektoren auf dem Dach vorhanden.

Die Böden sind je nach Raum unterschiedlich ausgeführt, unter anderem mit Laminat und Teppich. Insgesamt ist das Haus gepflegt, entspricht in Teilen aber weiterhin dem Charakter eines Hauses aus den 1970er-Jahren und bietet entsprechend noch

Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Vor dem Haus stehen zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Der großzügige, gewachsene Garten mit Teich ist eines der Highlights des Grundstücks. Die große Terrasse liegt direkt am Wasser und bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien. Gleichzeitig gibt es ausreichend Raum, den Garten nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Wer ein sehr ruhig gelegenes Haus mit großem Grundstück sucht und bereit ist, einzelne Bereiche nach und nach weiterzuentwickeln, findet hier viel Platz und Möglichkeiten. Einige wichtige Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt, gleichzeitig ist das Haus kein komplett durchmodernisiertes Objekt.

Dafür bietet es eine interessante Aufteilung, einen schönen gewachsenen Garten mit Teich und viel Raum für die eigenen Vorstellungen – ein Haus mit Charakter, viel Ruhe und Potenzial.

Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Ausstattung und Details

ca. 127 m² Wohnfläche
ca. 718 m² Grundstück
Baujahr 1972
Fertighaus der Fa. Streif, Keller massiv gebaut
5 Zimmer auf Erd- und Obergeschoss
separates, vielseitig nutzbares Obergeschoss
Küchenanschlüsse im Obergeschoss vorhanden
3 Badezimmer im gesamten Haus
zusätzlicher wohnlich eingerichteter Bereich im Untergeschoss
Küche und Bad im Untergeschoss
Untergeschoss mit separater kleiner Terrasse
(Nutzflächen im Untergeschoss, nicht in der Wohnfläche enthalten)
große Terrasse im Erdgeschoss
angelegter Gartenteich
großzügiger, gewachsener Garten mit weiterem Gestaltungspotential
Wintergarten am Schlafzimmer
Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
elektrische Rollläden im Erdgeschoss
Laminat- und Teppichböden
Holzpelletheizung
Pelletlager im Untergeschoss
Solarkollektoren auf dem Dach
Fenster erneuert
Dämmmaßnahmen durchgeführt
Keller abgedichtet
2 Pkw-Stellplätze vor dem Haus
sehr ruhige Wohnlage

Objektnummer: 26192043 - 65510 Hünstetten / Bechtheim

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger Wohnlage im Hünstetter Ortsteil Bechtheim. Der Ort ist klein und überschaubar und bietet genau das, was viele am Wohnen im Taunus schätzen: Ruhe, viel Natur und trotzdem eine gute Anbindung.

Direkt rund um Bechtheim gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne. Felder, Wiesen und Wald liegen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig sind die Dinge des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden.

Auch die Verkehrsanbindung ist unkompliziert. Über die B 417 gelangt man schnell in Richtung Idstein, Limburg und Wiesbaden. Über die A 3 sind auch Frankfurt, der Flughafen und das weitere Rhein-Main-Gebiet gut zu erreichen.

Wer ruhig und naturnah wohnen möchte, dabei aber nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten will, findet hier eine angenehme Mischung aus ländlichem Wohnen und der Nähe zur Rhein-Main-Region.

Objektnummer: 26192043 - 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: 26192043 - 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