

Sehr gepflegtes EFH m. ELW, D-Garage 4 Schlafz.. herrlicher Garten, sonnige Bestlage v. Taunusstein



Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000,- €
Käufercourtage	3% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt

Größe & Zustand

Wohnfläche	170 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	725 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1970
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2032-07-09
Endenergiebedarf	159.60
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage

Objektbeschreibung

Mit einem Maximum an Privatsphäre und Wohnkomfort begrüßt Sie diese gepflegte Immobilie in begehrter sonniger Wohnlage von Taunusstein-Hahn.

Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seinen Charme und den idyllischen Garten.

Es bietet auf einem ca. 725m² großem Grundstück und einer Wohnfläche von ca. 170 m² inklusive Einliegerwohnung von ca. 35m², ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern und direktem Zugang zum schönen Garten und dem Balkon, dieser erstreckt sich fast über die komplette Länge des Gebäudes und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzmöglichkeit -hier kann man den erste Kaffee am Morgen genießen-, ein Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine Küche mit EBK, ein modern gestaltetes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, großzügigem Waschbecken, Toilette und Bidet, ein Gäste WC ehemals mit Dusche (leicht wieder einzurichten) und ein Flur mit Garderobe.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, diese verfügt über ca. 35 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ein Wohn-Schlafzimmer, eine Küche mit EBK, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und einem Flur.

Der Keller verfügt über 3 Kellerräume, aufgeteilt in einem Hauswirtschaftsraum, einem Kellerraum/Vorratsraum und einem weiteren Heizungsraum mit Öl-Raum 4x1000 Liter.

Der Garten ist sehr gepflegt, geschmackvoll bepflanzt und bietet reichlich Platz für spielende Kinder, Gartenfeste und mit seinen lauschigen Plätzen erholsame Stunden im Freien.

Zwei Garagen (eine davon extra groß) mit direktem Zugang zum Haus runden das Angebot zum Familientraum ab. (Die zweite Garage könnte evtl. als weiteres Zimmer zur Einliegerwohnung dazu genommen werden).

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum - wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Objekt persönlich vorzustellen.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in Taunusstein, in herrlicher und ruhiger Süd- Lage in unmittelbarer Nähe von Wiesen, Feldern und Wäldern.

Das Schulzentrum ist in wenigen Fußminuten erreichbar.

Taunusstein, die Stadt im Grünen, nur wenige Minuten von Wiesbaden entfernt, ist mit rund 28.000 Einwohnern die größte Stadt im Rheingau-Taunuskreis. Der Stadtteil Hahn bietet durch seine reichhaltigen Sport-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten etc. einen geradezu idealen Standort. Die Stadt Taunusstein verfügt sie über eine sehr günstige Verkehrsanbindung: Die A3 (Ffm./ Köln), oder über die B417 nach Limburg, B54 nach Wiesbaden zur Autobahn A66 (Frankfurt / Rüdenheim), oder über die A 643 nach Mainz.

Ausstattung

EG

- großes Wohnzimmer mit Parkett ausgestattet
- Esszimmer mit Zugang zum Garten
- Küche mit EBK (inklusive)
- ein Zimmer mit Parkett
- ein Zimmer (aktuell Büro)
- ein Zimmer (aktuell Schlafzimmer)
- ein modernes, helles Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet
- Gäste WC mit Dusche
- Flur mit Fliesen verlegt und Zugang zum UG

UG

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang mit ca. 35 m² Wohnfläche -ein Wohn Schlafzimmer, ein Duschbad, eine Küche mit EBK (inklusive)
- ein offener Waschraum/Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum
- Heizungsraum mit Öl-Raum 4x1000 Liter
- zwei Garagen mit direktem Zugang zum Haus, eine Garage ist extra-groß
- sehr schöner, gepflegter Garten mit Terrasse und Teich
- einige Fenster verfügen über elektrisch-programmierbare Rollläden
- alle Fenster sind neu (bis auf das Wohnzimmerfenster)
- UG Massive-Bauweise
- EG Holzständer-Bauweise

Sonstiges

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als eines der führenden Maklerunternehmen im Rheingau, sind wir seit über 20 Jahren für Sie auch überregional tätig. Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich. Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erarbeiten wir eine individuelle Vermarktungsstrategie und begleiten Sie bis zum Notartermin und darüber hinaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, so sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt für ihn zu beschaffen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Eine Rechts-/Steuer- oder Beratung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) wird nicht erteilt. Keine Prüfung bereits verbauter Materialien.

Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage www.knös-immobilien.de

einsehbar. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein



Haus Taunusstein

Immobilien IHR MAKER FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN BÄGEN
Weil wir besten Service lieben



KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?
Wir bewerten Ihre Immobilie und beraten Sie kostenfrei.

WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE?
Mit viel Erfahrung und Empathie unterstützen wir Sie in allen Phasen des Verkaufs.

Telefon: 06123-975097
Gutenbergstraße 14
65343 Eltville

