

## Nähe Bad-Schwalbach Großes, freist. EFH, herrl. Wohnbereich, Garage , Atrium, schöner Sonnengarten



### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000,- €
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	810 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1979
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
------------	---------------

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-07-23
Energieverbrauchskennwert	130.60kWh/m²a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

Ausstattung	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses charmantes Einfamilienhaus in idyllischer und gefragter Lage von Burg Hohenstein nahe Bad Schwalbach.

Dieses ansprechende, freistehende Immobilie wurde im Jahr 1980, erbaut und bietet auf einem ca. 810 m² großem Grundstück und ca. 134 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie, die ein ruhiges und erholsames Zuhause sucht.

Wohnbereich EG/Kellerräume:

- Eingangsbereich mit Diele und Treppenhaus
- Ein Zimmer (wird zur Zeit wohnlich genutzt)
- Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Eine kleine Küche
- Ein Hobbyraum
- Ein Hauswirtschaftsraum
- Ein Heizungsraum
- Ein Raum für Öltanks

Wohnbereich OG:

- Diele
- Flur mit Kamin
- Ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit großen Glasfronten
- Eine Küche mit EBK und kleiner Essecke
- Ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Bad en Suite (Tageslicht Bad mit Badewanne, Dusche Doppelwaschbecken und Toilette)
- Ein Gästezimmer
- Zwei weitere Schlaf-bzw. Kinderzimmer
- Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette

Von dem Wohn-Esszimmer und Schlafzimmern aus, hat man einen direkten Zugang und Blick in das Atrium/Patio. Das Atrium/Patio ist uneinsehbar, mit einem Seerosen- Teich und einem großzügigen, überdachten Essbereich ausgestattet. Dies ist ein idyllischer Ruheort. Von hier aus gelangt man in den schön angelegten, grünen und blühenden Garten mit Baumbestand.

Eine Garage rundet das Angebot ab.

Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Lage

Die Gemeinde Hohenstein liegt im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis und ist somit sehr gut an das Rhein-Main-Gebiet / Taunusstein / Bad Schwalbach, angeschlossen.

Taunusstein und Bad Schwalbach, mit jeweils hervorragender Infrastruktur, erreichen Sie in nur ca. 10 Fahrminuten. Ärzte, Supermärkte und Schulen sind somit sehr gut erreichbar.

Wiesbaden erreichen Sie nach nur ca. 15 Fahrminuten, den Frankfurter Flughafen in ca. 45 Minuten, die A3 (Frankfurt-Köln) in ca. 25 Minuten.?

## Ausstattung

EG:

Windfang

Flur mit Wendeltreppe

Durchgangsraum mit kleiner Küchenzeile

Ein Zimmer

Ein kleines Badezimmer (mit Dusche, Waschbecken und WC)

Abstellkammer

Kleine Küche

Sehr großer Keller-Hobbyraum

OG:

Heller Flur mit Ekkamin

Großes und helles Wohn-Esszimmer mit großen Fensterfronten und Zugang zum romantischen Patio/Innenhof

Ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Bad en Suite (Tageslicht Bad mit Badewanne, Dusche

Doppelwaschbecken und Toilette)

Ein Gästezimmer

Zwei weitere Schlaf-bzw. Kinderzimmer

Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette

Patio/Innenhof uneinsehbar mit großem Überdachtem Essbereich und Seerosenteich

Schön angelegter und gepflegter Garten

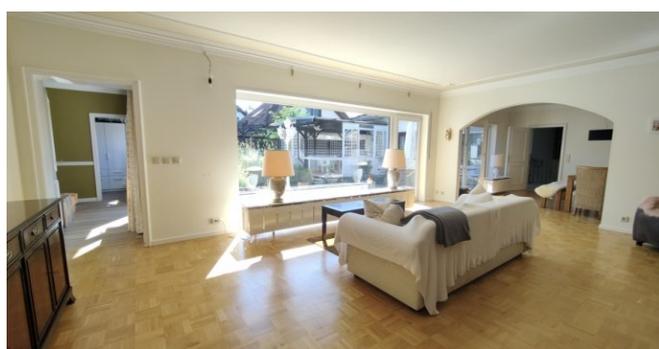
Eine Garage

## 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/Schadstoffe durch Knös Immobilien. Unsere aktuelle Datenschutzerklärung ist jederzeit auf unserer Homepage [www.knös-immobilien.de](http://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>



Wohnzimmer



Esszimmer



überdachter Essplatz



Begehbarer Kleiderschrank



großes Tageslichtba Bezimmer



Küche



Flur



Garten



Überdachter Sitzbereich



Seerosen



Burg Hohenstein