

## Attraktive 4ZKBB + Terrasse Wohnung in Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage von Taunusstein-Hahn



### Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000,- €
Käufercourtage	3% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	368 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1992
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-05-13
Energieverbrauchskennwert	173.90kWh/m²a
Mit Warmwasser	Ja
Energiesparverordnung EnEV	seit dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

## Objektbeschreibung

Inmitten idyllischer Umgebung befindet sich die 4 Zimmer Wohnung eines schönen und gepflegten, 1992 errichteten Zwei-Familienhauses.

Die attraktive Wohnung verfügt über ca.105 m² Wohnfläche und ist wie folgt aufgeteilt: ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zum schönen Süd-Balkon mit Weitblick und einer Terrasse mit kleinem Gartenbereich, drei Schlafzimmer, eine Küche mit EBK und einem Abstellraum, ein Tageslichtbad mit Wanne - Dusche - 2 Waschbecken und Toilette und ein Tageslicht Gäste-WC.

Die Zimmer überzeugen zudem durch ein natürliches, helles Licht und geben schöne Blicke auf die umliegende Umgebung, Wiesen und Wälder.

Die in der kompletten Wohnung verlegte Fußbodenheizung, ein Kellerraum und eine Garage mit elektrischem Tor runden das Angebot ab.

Die bestehende Teilungserklärung (bzw. der Stellplatz/Garagen) kann noch, nach Absprache, individuell angepasst werden.

Da die Maisonette-Wohnung im OG ebenso zum Verkauf steht, haben Sie die Möglichkeit 2 Wohnungen, bzw. das ganze 2-Familienhaus zu erwerben.

Wir freuen uns, Ihnen die weiteren Vorzüge dieser schönen Wohnung bei einem persönlichen Termin zu präsentieren.

## Lage

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. Kindergarten, Grundschule, bzw. weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, des täglichen Bedarfs, sowie verschiedene Läden sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadt Taunusstein verfügt über eine sehr günstige Verkehrsanbindung: Die A3 (Ffm./ Köln), oder über die B417 nach Limburg, B54 nach Wiesbaden zur Autobahn A66 (Frankfurt / Rüdeshheim), oder über die A 643 nach Mainz.

## Ausstattung

4-Zimmer Wohnung:  
- ca.105m² Wohnfläche

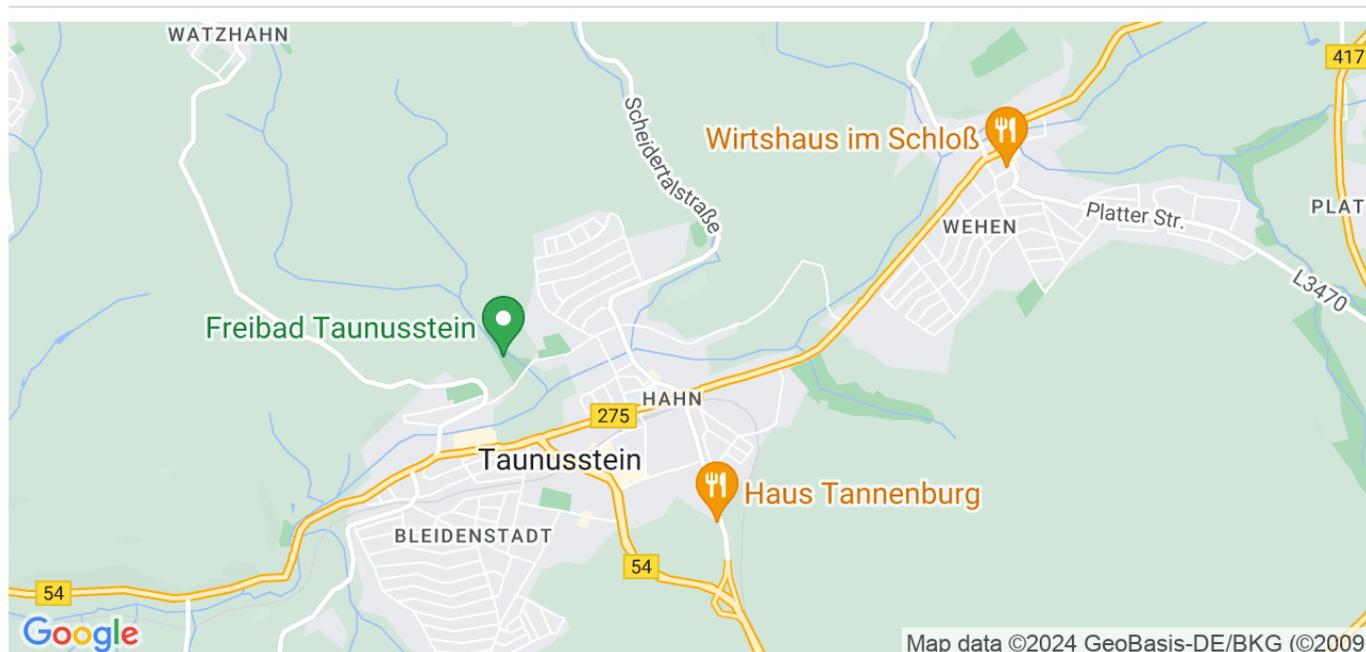
- Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon mit Weitblick
- drei Schlafzimmer
- eine Küche mit EBK und Abstellraum
- ein Tageslicht Gäste-WC
- ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken und Toilette.
- 1 Terrasse mit kleinem Gartenbereich
- Fußbodenheizung

#### Kellergeschoss:

- 1 Garage mit elektrischer Tür ist im Kaufpreis enthalten
- Kellerraum und ein Heizungsraum
- 1 Außenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten

## Sonstiges

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](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> 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.





Wohnen



Balkon



Küche



Terrasse



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Tageslichtbad



Tageslicht Gäste-WC



Außenansicht

**Immobilien** IMMOBILIENMARKT FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN ELAGEN  
Weil wir besten Service leben



**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



Knös Immobilien