

Hünstetten

# RESERVIERT - Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hünstetten

Objektnummer: 25192025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 816 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

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

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192025	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1976		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Grundrisse





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: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Ein erster Eindruck

Das geräumige und ruhig gelegene Einfamilienhaus bietet Ihnen mit insgesamt acht Zimmern und 2 Bädern viel Platz für ein komfortables Familienleben. Der großzügig angelegte Garten umgibt das Haus und schafft ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Vor dem Haus finden Sie zwei Stellplätze und eine Garage für Ihren Fuhrpark. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit offenem Wohn- und Esszimmer. Der vorhandene Kamin verspricht wohlige Stunden an kalten Wintertagen und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Im Sommer laden die große Terrasse und der ruhige Garten zum Entspannen und Verweilen ein. Ein idealer Ort in gemütlicher Runde die sonnigen Tage zu genießen. Den Sonnenuntergang können Sie auf dem vorhandenen Balkon erleben, der sowohl vom Wohn-, als auch vom Essbereich begehbar ist. Weiter finden Sie im Erdgeschoss neben Essbereich die Küche mit hochwertigen Einbauten, ein Gästezimmer und ein modernisiertes Gästebad mit Dusche, sowie linksseitig vom Flur drei weitere Zimmer und ein ebenfalls modernisiertes Wannenbad mit Dusche. Im Eingangsbereich führt eine Holzterrasse in das geräumige und gut isolierte Dachgeschoss, das Ihnen ausreichend Potenzial zum Ausbau einer weiteren Wohneinheit, mit optional zwei bis drei Zimmer, zur Vermietung oder zum Eigennutz bietet. Im Kellergeschoss befindet sich eine großzügige Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, eine geräumige Küche mit hochwertigen Einbauten, drei weitere Zimmer, ein modernes Wannenbad mit Dusche und eine schöne und große Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich. Durch die Hanglage befindet sich die Einliegerwohnung ausschließlich über dem Erdreich und ermöglicht viel Tageslicht und ein behagliches Wohngefühl. Weiter befinden sich im Kellergeschoss ein Heizungsraum mit neuer Gasheizung, ein Waschmaschinen- und ein Trockenraum, sowie ein Vorrats- und ein Kellerraum, die ebenfalls über das Treppenhaus erreichbar sind. Das schöne Einfamilienhaus eröffnet viele Möglichkeiten für ein entspanntes und angenehmes Wohnen und eignet sich für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, kleine Familien mit Wünschen nach viel Platz. Die durchgeführten Modernisierungen tragen zur Wertbeständigkeit dieser Immobilie bei. Die sofortige Vermietungsmöglichkeit der Einliegerwohnung und der optionale Ausbau einer weiteren Wohneinheit runden das Angebot ab. Eingebettet in die ruhige und schöne Natur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe macht die Lage besonders attraktiv. Durch die Vermietungsmöglichkeit von drei Einheiten ist das Objekt auch für Kapitalanleger gut geeignet. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Ausstattung und Details

- Kamin
  - Einbauküche in Erdgeschoss und Einliegerwohnung
  - Fliesen- und Laminatböden
  - Kunststofffenster, dreifach verglast mit Holzdekor (außen)
  - hochwertige Fliegengitter an Balkon- und Terrassentüren
  - manuelle Rollläden
  - Glastüren
  - Mineralputz
  - vorbereitetes und gedämmtes Dachgeschoss
  - Gartenhaus
  - Garage
  - PKW-Stellplätze
- durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:
- Fassadendämmung und -anstrich
  - Erneuerung Heizungsanlage (Gas)
  - Erneuerung der Fenster im kompletten Haus (3-fach verglast)
  - Erneuerung der Haustür
  - Dämmung Dachboden
  - Dämmung Kellerdecke
  - Erneuerung Treppenaufgang, Fußwege und Terrassen
  - Mineralputz
  - Bodenbeläge
  - modernisierte Bäder
  - neue Einbauküchen

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im ruhigen Hünstetten-Wallrabenstein, eingebettet in die schöne Natur des Taunus mit Blick auf den Feldberg. Wallrabenstein ist der größte Ortsteil der Gemeinde Hünstetten, die am nord-westlichem Rand des Rhein-Main-Gebietes liegt. Das Grundstück liegt am Ortsrand in sonnenbeschienener Höhenlage und ist rückseitig nicht bebaubar. Die reichhaltige Natur mit Wiesen, Feldern und Wäldern der unmittelbaren Umgebung sind besonders attraktiv für Familien sowie Natur- und Tierliebhaber, hervorzuheben ist der nahegelegene Beuerbacher See mit Waldlehrpfad. Frankfurt ist weniger als 50 Kilometer und Wiesbaden weniger als 30 Kilometer entfernt. Eine gute Anbindung findet man über die A3 Richtung Frankfurt-Köln, die Autobahnauffahrt Bad Camberg (A3 Richtung Norden) und Idstein (A3 Richtung Süden) sind in weniger als in 10 Minuten erreichbar. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie in 45 Fahrminuten, den Limburger ICE-Bahnhof in 20 Minuten. Der nächstgelegene Bahnhof in Wörsdorf ist nur 4 km entfernt. Hünstetten verfügt über ein beeindruckendes Infrastrukturnetz mit diversen Einkaufsmärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten, Banken, sowie etlichen Geschäften. Kindergärten, Grundschule und Gesamtschule sind nur 750 m vom Grundstück entfernt. Zu den höher führenden Schulen in Idstein und Bad Camberg besteht eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Diverse Sportvereine mit Sportstätten sind angesiedelt z.B. Fußballplatz, Tennisclub. Der Golfpark Idstein ist nur 3 km entfernt. In jeweils 6 km Entfernung befinden sich der Kurort Bad Camberg und die Stadt Idstein, hier gibt es Schwimmbäder, Baumärkte, Schulen, Ärzte, ein Krankenhaus usw..

Objektnummer: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 100.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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: 25192025 - 65510 Hünstetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)