

Hünstetten / Wallbach

Ihr Rückzugsort im Grünen – mit Terrasse, Garten & viel Licht

????????? ??????????: 25192035



www.von-poll.com

???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25192035	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 90 m ²	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1995	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ?????????????		?????????????, ??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	99.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.05.2033	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

??????? ???????? : 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ????????



???????? ?????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ???????



??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ????????



??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ????????



???????? ?????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ???????



??????? ???????? : 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ????????



??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ????????



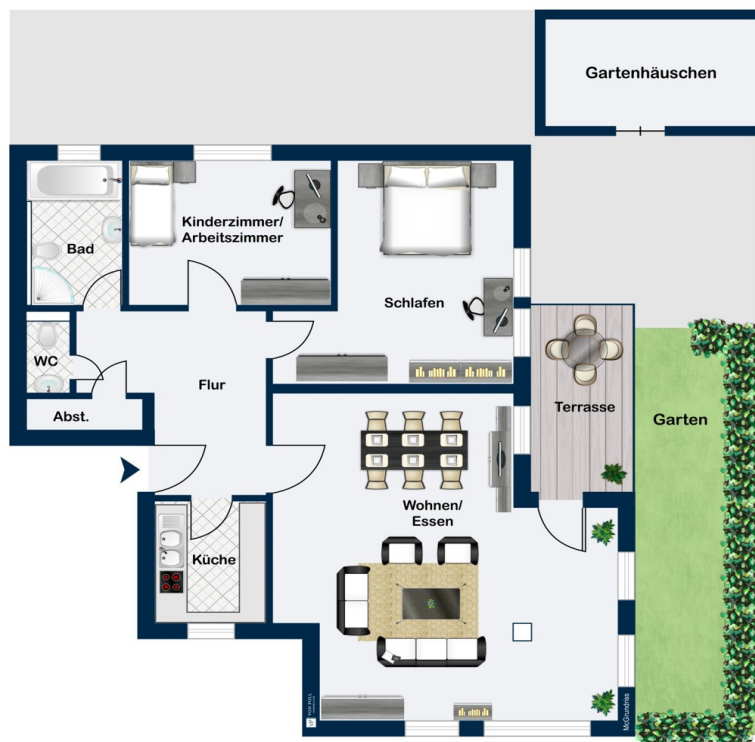
??????? ???????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

?? ???????



??????? ???????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

??? ?????? ?????????

Im beschaulichen Ortsteil Wallbach der Gemeinde Hünstetten wartet diese charmante 3-Zimmer-Wohnung auf neue Bewohner, die Wert auf ein ruhiges und naturnahes Zuhause legen. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Parteien und eignet sich sowohl für Alleinstehende als auch für Paare, kleine Familien, Senioren oder Investoren.

Bereits beim Eintreten zeigt sich die Wohnung von ihrer einladenden Seite: Der geräumige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe oder Schuhschrank. Gleich daneben liegt die funktional ausgestattete Küche, die mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten sowie Einbaumöbeln versehen ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit großzügiger Fensterfläche. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie – ideal für entspannte Stunden im eigenen Gartenanteil. Ein kleines Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Utensilien rund um Garten und Freizeit.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – sei es als Schlafraum, Büro oder Kinderzimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sorgt für Komfort im Alltag. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung runden das Platzangebot sinnvoll ab.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum im Keller steht den Bewohnern ebenso zur Verfügung wie Außenstellplätze direkt am Haus, auf denen Fahrzeuge bequem geparkt werden können.

Die Lage überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung am Rand von Wallbach – Felder, Wiesen und Wald laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die A3 erreichen Sie in wenigen Minuten, sodass auch Pendler in Richtung Wiesbaden, Frankfurt oder Limburg bestens angebunden sind.

Vor Ort finden Sie eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzten und einer Busverbindung. Alles Weitere – von weiterführenden Schulen über Fachärzte bis hin zu kulturellen Angeboten – erwartet Sie im nur etwa zehn Autominuten entfernten Idstein. Dort besteht zudem Bahnanschluss Richtung Frankfurt und Wiesbaden.

Diese Wohnung vereint naturnahes Wohnen mit praktischer Infrastruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ???????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

??????????????? ??? ????????

- Kunststofffenster weiß, 2fach-verglast
- Holztürzargen und -blätter weiß lackiert
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Rollläden (manuell)
- Laminatboden in Schlaf- und Wohnraum
- Fliesen (weiß) in Flur, Küche, Bad, G-WC u. Abstellraum
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- separater Abstellraum
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Gartenhäuschen

??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

??? ??? ??? ???????????

Eingebettet in die Natur liegt Wallbach im Herzen des Rheingau-Taunus-Kreises. Wald, Wiesen und das angrenzende Naturschutzgebiet laden zu Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen ein. Ein kleiner Bachlauf – die Wallbach – verläuft durch das Tal und verleiht dem Ort eine malerische Atmosphäre, ebenso wie die liebevoll sanierten Fachwerkhäuser im Ortskern.

Als Verwaltungssitz von Hünstetten bietet Wallbach zahlreiche Einrichtungen direkt vor Ort: Kindergarten, Gemeindezentrum, Einzelhandel, Gastronomie sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten – alles bequem erreichbar. Reitmöglichkeiten, ein im Ort gelegene Tennishalle und ein 5 km entfernter Golfplatz runden das Sportangebot ab.

Trotz der ruhigen und naturverbundenen Lage ist Wallbach hervorragend angebunden. Die B417 („Hühnerstraße“) liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Sie zügig mit Idstein, Bad Camberg oder Wiesbaden. Die Autobahn A3 ist in etwa 10 Minuten erreichbar – so gelangen Sie schnell ins Rhein-Main-Gebiet, ohne auf die Ruhe des Landlebens verzichten zu müssen.

??????? ???????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: idstein@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com