

# Exposé

## Wohnung in Taunustein Wehen

### Von Privat, großzügige 5-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-312222**

### Wohnung

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:  
Tappeser

65232 Taunustein Wehen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, angrenzend an einem Naturschutzgebiet mit Bach.

Sie betreten die großzügige, gut geschnittene und gepflegte Wohnung durch eine eigene Haustür in einen großen Vorraum.

Über eine Treppe gelangen Sie in die auf einer Ebene liegende 160m<sup>2</sup> große Wohnung. Linker Hand liegt eine große, sonnige (nach Osten liegende) Wohnküche mit großer EBK.

Rechter Hand beginnt der breite, U-förmigen Flur an dem die 5 Zimmer, Bad, Gäste-WC und eine Abstellkammer angeordnet sind.

Als erstes kommen Sie zu dem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer, dass aus zwei Zimmern zu einem attraktiven, freundlichen Raum mit großer Fensterfront zusammengelegt wurde. (Der Durchbruch kann mit einfachen Mitteln wieder geschlossen werden.)

Weiter im Flur befinden sich

- 3 Schlafräume
- eine Kammer oder Mehrzweckraum mit viel Stauraum
- Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und Toilette
- Gäste-WC

Die Zimmer überzeugen zudem durch ein natürliches, helles Licht.

2 KFZ-Stellplätze und eine verschließbare Doppelgarage in einer Tiefgarage runden das Angebot ab.

Die Außenfassade wurde 2015 saniert.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

## Ausstattung

5 -Zimmer Wohnung:

- ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 1 Wohnzimmer
  - 3 Schlafzimmer
  - 1 Arbeitszimmer oder weiteres Schlafzimmer
  - große Wohnküche mit EBK
  - 1 Abstellkammer
  - ein Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und Toilette
  - ein Gäste-WC
  - ein geräumiger Flur
  - Über eine Treppe gelangt man von der Diele(11m<sup>2</sup>) zum Vorraum(6m<sup>2</sup>) in den Wohnbereich der auf einer Ebene liegt
  - 2 Stellplätze und eine abgeschlossenen Doppelgarage in einer Tiefgarage
- sind im Kaufpreis enthalten

- Heizungsraum mit Zentralheizung (neue Gasheizung) für 5 Wohneinheiten

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Unser Angebot haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. 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.

## Lage

Taunusstein mit seinen zehn Stadtteilen und ca. 30.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis. Umgeben vom schönen Taunusgebirge, bietet diese charmante Gemeinde ein idyllisches Lebensumfeld für Menschen, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Für junge Familien ist Taunusstein, die kinderfreundliche Kommune, der ideale Standort.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Schulen, Kindergärten und einem breiten Spektrum an Freizeitmöglichkeiten.

Die umliegende Landschaft ermöglicht es, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Der Wald bietet wunderschöne Wander- und Radwege.

Taunusstein bietet ein reichhaltiges Sport- und Kulturangebot, unter anderem ein großes Freibad und zahlreiche Vereinssportarten.

Taunusstein-Wehen ist eine der schönsten Ortsteile von Taunusstein.

Das Haus steht nahe dem Waldrand und nur 100m entfernt von einem schattigen Spielplatz.

Der kleine, aber feinen Ortskern mit Geschäften des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar.

Er besitzt 3 große Kitas mit Krippen und einer Grundschule.

Lebensmittelgeschäfte, Ärztezentrum, Apotheken, mehrere Bäcker, Metzger, Bekleidungsgeschäfte, Computer und Buchladen, Banken, Gastronomie, Cafés und andere.

Die Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig, das nahegelegene Wiesbaden erreichen sie in ca. 10min. Auch das Rhein-Main-Gebiet mit dem Frankfurter Flughafen erreichen sie schnell und unkompliziert. Die ausgezeichnete Anbindung an Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine bequeme Mobilität. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuß in 5min zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Nutzfläche

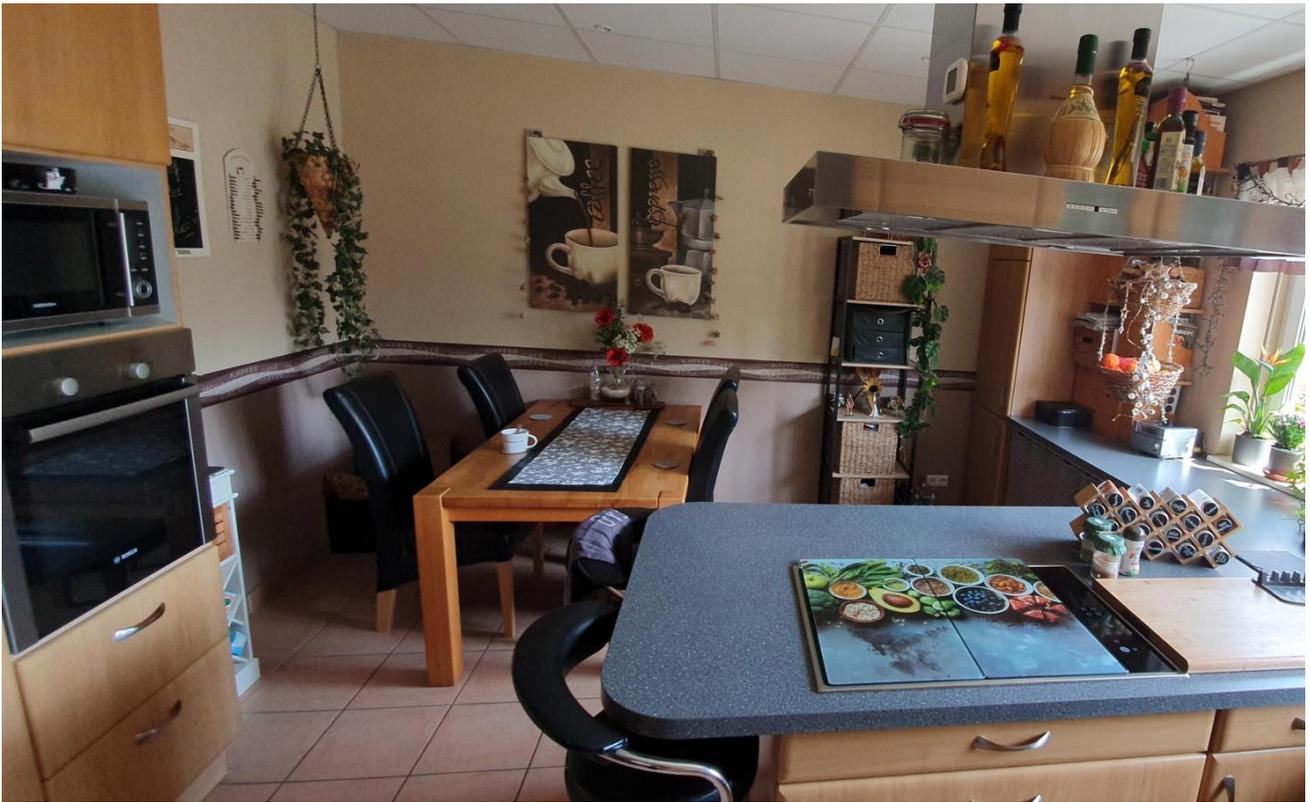


Treppenaufgang in die Wohnung



Wohnküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur in U-Form



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Trennregal zum Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer2

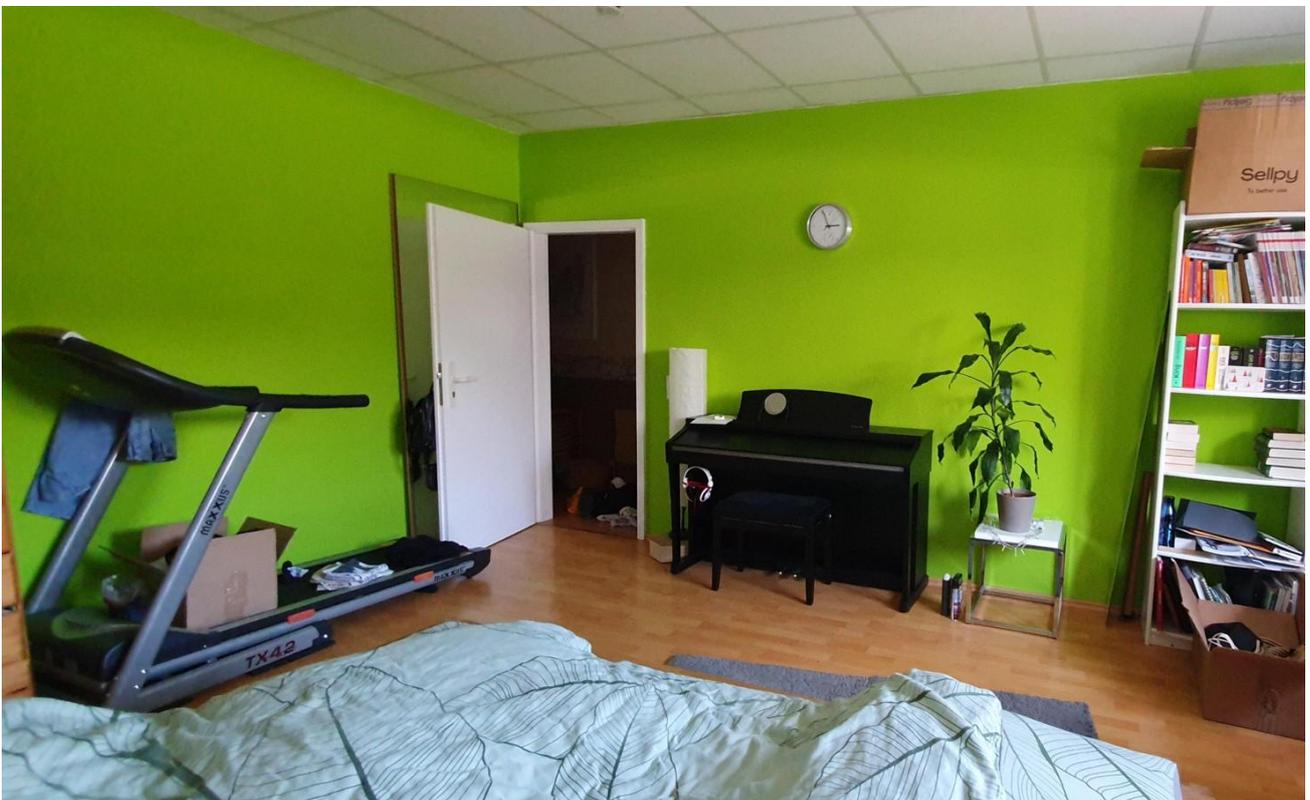
# Exposé - Galerie



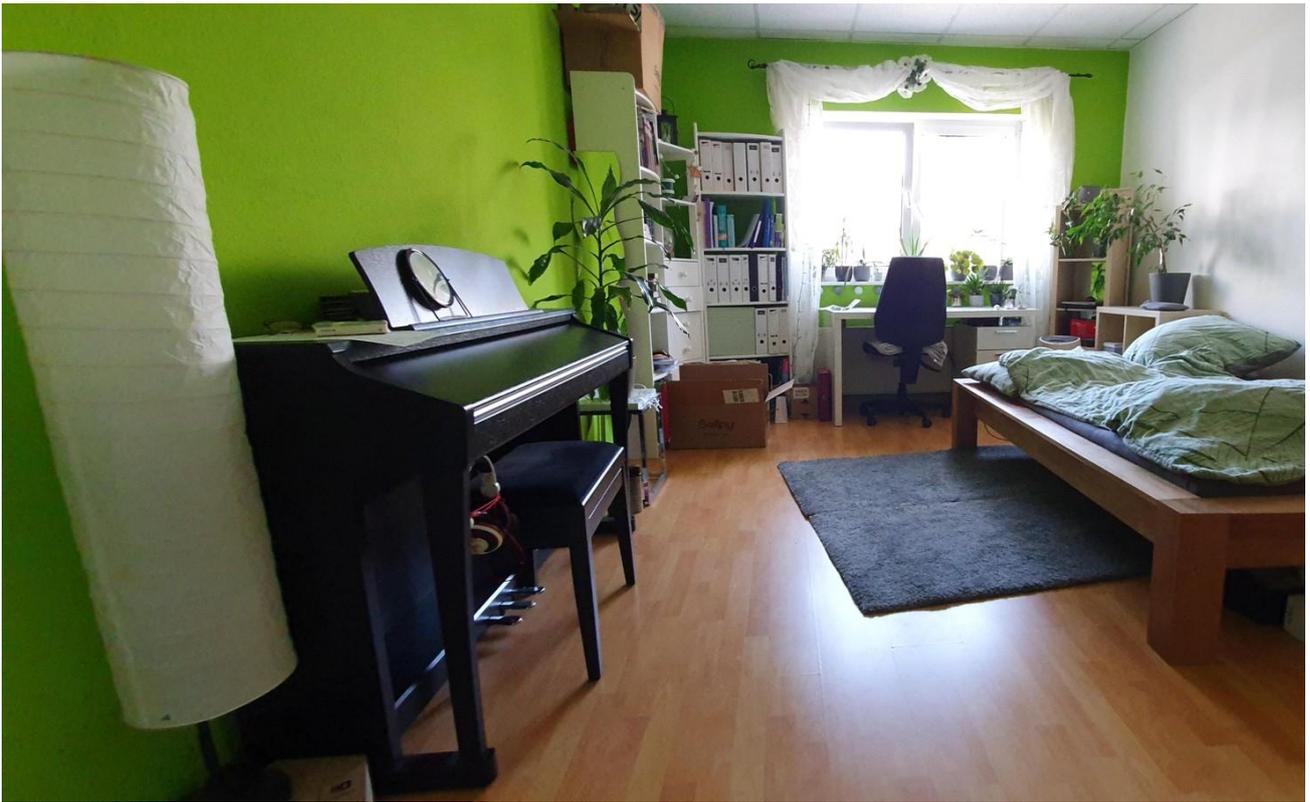
# Exposé - Galerie



Zimmer3



# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

