

Hohenstein / Burg-Hohenstein

# Liebhaberobjekt in romantischer Blicklage

Objektnummer: 24072005



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24072005
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	332.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

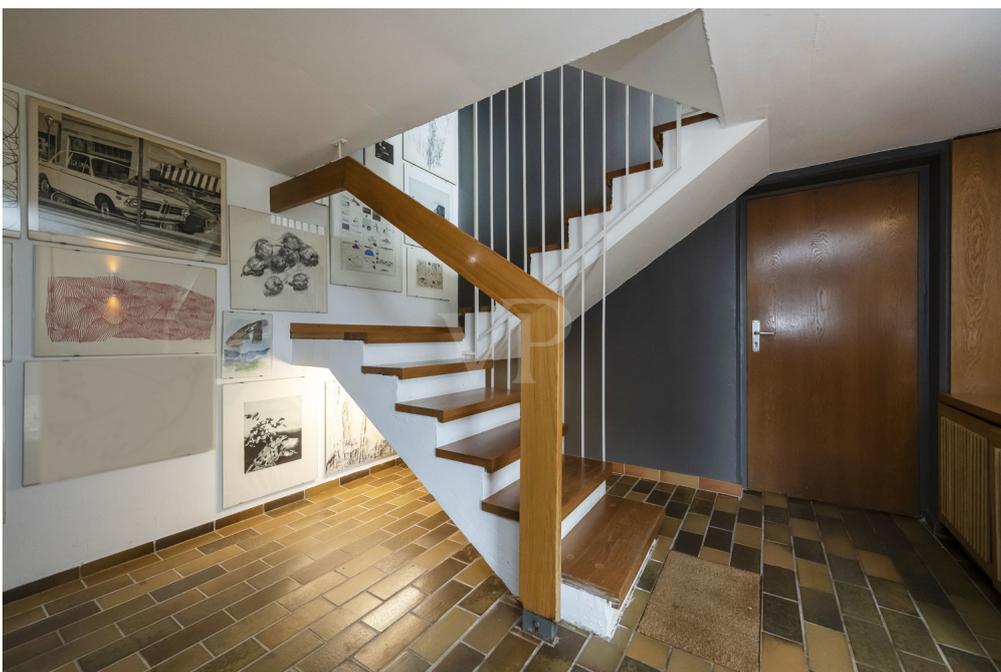
Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



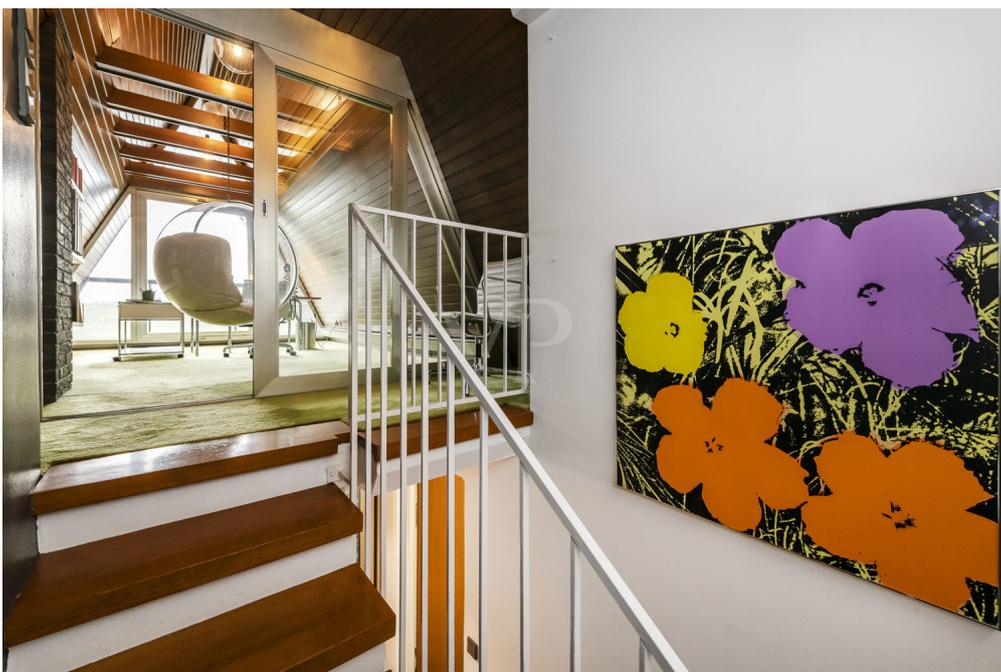
Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



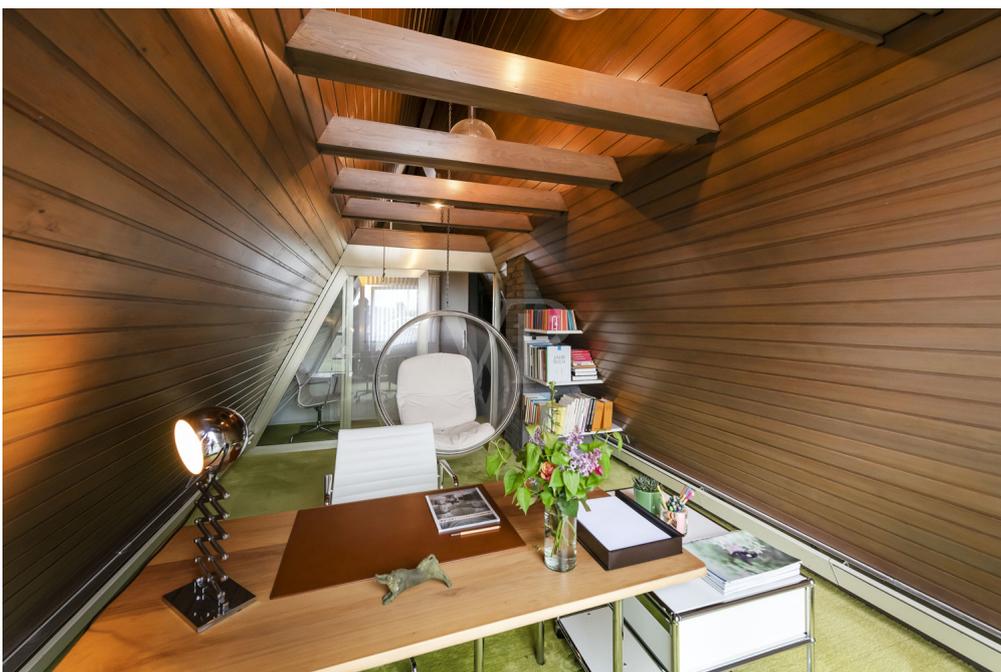
Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



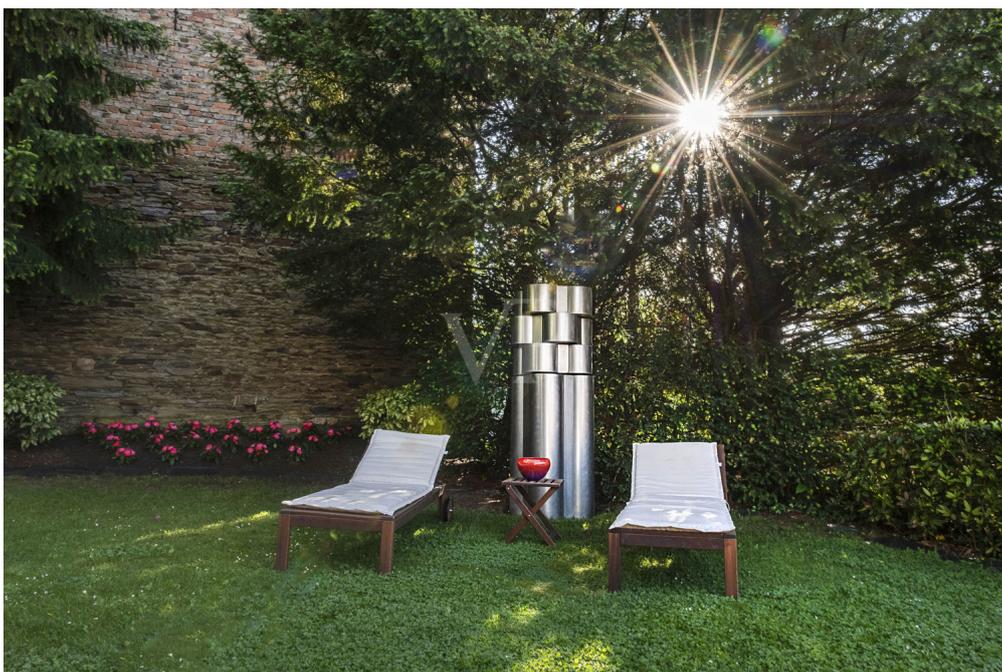
Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



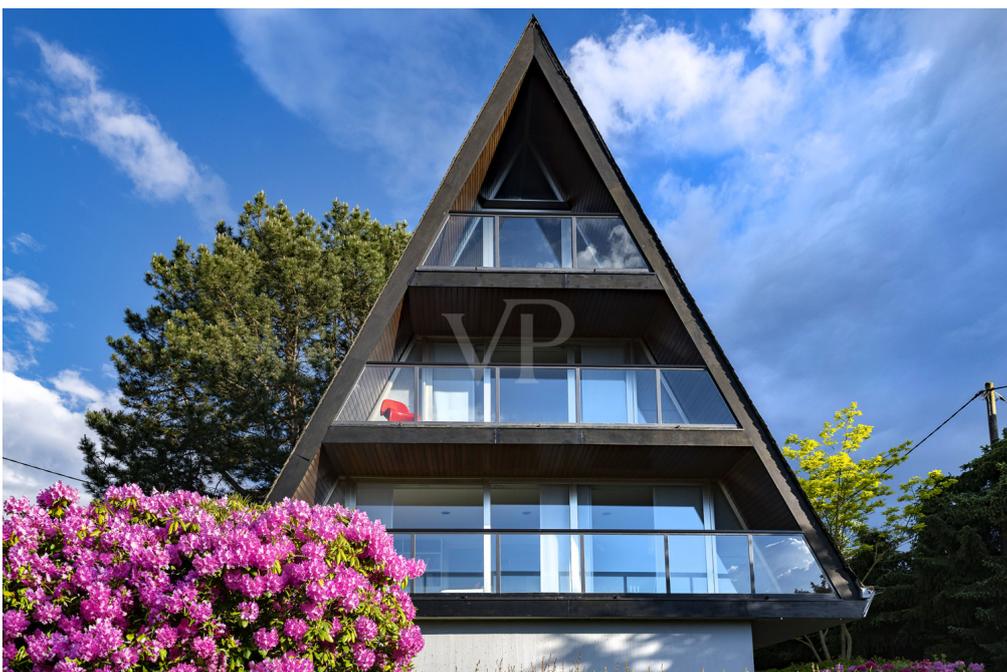
Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Ein erster Eindruck

Im charmanten Ortsteil Burg-Hohenstein gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus mit ca. 116m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Ebenen. Ein Unikat, mit ausgefallener Fassadengestaltung (Natur-Schieferdeckung), das speziell konzipiert wurde für die sichtbare Infrastruktur der in unmittelbarer Umgebung erbauten Kirche im gotischen Stil. Die Einbindung in das filigrane gotische Bauwerk und das strenge, mittelalterliche Baudenkmal, machen die Lage zu einem Romantikdomizil. Klare Linien, ein luftiges und architektonisch durchdachtes Raumkonzept, schaffen ein modernes Wohnerlebnis. Der überdachte Zugang zur Eingangsebene mit funktionaler Diele, Garderobe und Technikraum bietet gleichzeitig eine überdachte Abstellmöglichkeit für zwei PKW. Direkt beim Eintritt in die 1. Wohnebene erschließt sich ein eindrucksvoller Blick in den offenen Wohn-Essbereich und darüber hinaus ein spektakulärer Weitblick in die Natur und auf die gegenüberliegende majestätische Burg. Der gekonnt in Szene gesetzte offene Baustil mit seinen fantastischen Blickachsen und den großzügigen Panoramafenstern beeindruckt ebenso, wie die exklusive Innenausstattung mit modernen Designermöbeln. Die Räumlichkeiten laden zum Wohnen mit Stil ein - mit funktionaler Küche, offenem Wohn-Essbereich, Zugang zum Balkon mit einem herrlichem Weitblick, schafft dieser lichtdurchflutete Bereich mit offenem Kamin und großen Fensterflächen ein modernes Wohnerlebnis. Auf der 2. Ebene befindet sich der Privatbereich mit einem großzügigen Schlafzimmer mit Panoramablick vom Balkon, einem Gästezimmer und einem modernen Tageslicht-Duschbad. Eine offene Treppe als Verbindungselement führt in die 3. Ebene, auf der sich das Arbeitszimmer / Studio befindet. Mit dekorativen Dachbalken und verglastem Giebel, bietet die Spitze des Hauses einen atemberaubenden Blick über die grünen Taunushänge. Hier kann man im wörtlichen Sinne die Seele baumeln lassen.... Das großzügige (ca. 591m<sup>2</sup>), sehr gepflegte und liebevoll angelegte Grundstück erstreckt sich über zwei Ebenen mit großen, alten Bäumen und vor allem Kunstskulpturen, die eine enge Verbindung von Kunst und Natur herstellen. Gut geschützt durch eine Rhododendronhecke, bietet eine Gartennische Platz für entspanntes Beisammensein unter freiem Himmel. Das Haus ist mit hochwertigen Designermöbeln, wertvollen Teppichen und Wandbildern von international bekannten Künstlern ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten sind. Abgerundet wird das Angebot durch zwei überdachte PKW- Stellplätze. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Ausstattung und Details

- Eindrucksvolle Architektur
- Zeltdachkonstruktion
- Naturschieferdach (Altdeutsche Deckung)
- Individuelle Raumaufteilung
- Wohnbereiche auf 4 Ebenen
- Offener Kamin
- Offene Treppe als Verbindungselement der Bereiche
- Exklusive Ausstattung, Designermöbel, Skulpturen
- 3 Loggien mit Fernblick
- Bodenbeläge 3 Loggien neu 2016
- Neuverglasung Brüstungen 2016
- Gäste-WC neu 2016
- Duschbad neu 2016
- Fußböden im EG neu 2016
- Fassadenanstrich neu 2024
- Innenanstrich neu 2024
- Überdachte Einfahrt
- Überdachter Hauseingang
- Unterstellplätze für 2 PKW
- Eingewachsener Garten
- Idyllische Lage

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Alles zum Standort

Hohenstein, ein Ort der Geschichte, Natur und Erholung, liegt im westlichen Taunus zu beiden Seiten der Aar, zwischen Limburg und Wiesbaden. Der Ortsteil Burg-Hohenstein zeichnet sich aus durch seine hohe Lebensqualität in einer der walddreichsten Gemeinden im Untertaunus. Die natürlicher Umgebung lädt ein zu entspannten Wanderungen entlang idyllischer Pfade oder zum Besuch der historischen Sehenswürdigkeiten, wie der majestätischen Burg Hohenstein, einer der größten und schönsten Burgruinen im Taunus. Jedes Jahr zur Spielzeit der Taunusbühne Bad Schwalbach wird der Burghof der Ruine zur Kulisse der Burgfestspiele Hohenstein. Ein Eldorado für Pferdeliebhaber bietet Hohenstein mit seinen herrlichen Wanderwegen, Wiesen und Wäldern. Diverse Bauernhöfe, sowie mehrere größere und kleinere Reitställe, bieten alles, was das Reiterherz bennötigt. Hohenstein liegt ruhig, dennoch verkehrsgünstig an der B54. Sie erreichen Wiesbaden in ca. 15 Minuten, Bad Schwalbach in ca. 12 Minuten, Taunusstein in ca. 18 Minuten, den Flughafen Frankfurt in ca. 50 Minuten.

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 332.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24072005 - 65329 Hohenstein / Burg-Hohenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38 Rheingau  
E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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