

Hohenstein

Architektenjuwel in einzigartiger Lage

????????? ??????????: 24072006

www.von-poll.com????? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 211 m² • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.403 m²

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24072006	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 211 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5		
???????????????? ???	2	??????????	???????? ??????????
????????????		????????????????	
????????????	2		
????? ?????????????	2023	????????????????????????	ca. 63 m ²
?????? ?????????????	2 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	26.60 kWh/m ² a
???????????????	11.10.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	???????????????	

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ?????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



??????? ???????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ?????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



???????? ?????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



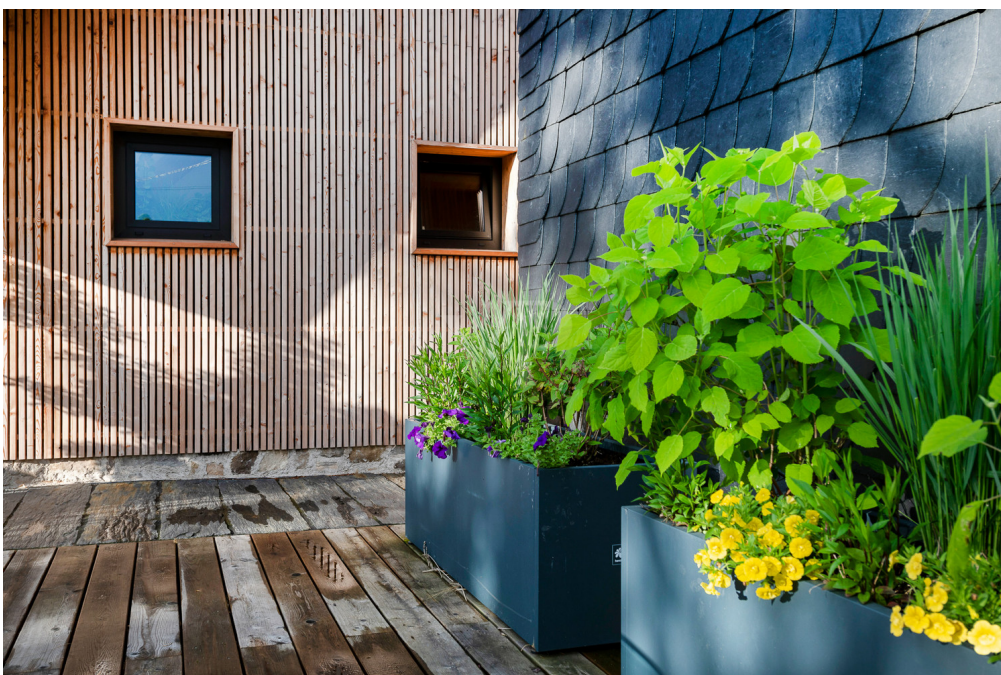
????????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



???????? ?????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ????????



???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

?? ?????????



??????? ???????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

Es erwartet Sie ein einzigartiges Häuserensemble in greifbarer Nähe zur sagenhaften Burganlage Burg Hohenstein, die von einer großen Vergangenheit erzählt und in der heute die beliebten Sommerfestspiele stattfinden. Das Wohnhaus (Bestand, Bj. 1960 mit ca. 90m² Wohnfläche) wurde harmonisch mit dem Neubau (Architektenhaus mit ca. 121m² Wohnfläche) verbunden, der durch seine architektonische Schlichtheit der Giebelhausform beeindruckt. Ein Unikat - von einem renommierten Mailänder Architekten gebaut, in dem das Know-how des modernen Holzbaues steckt. Holz als Material zeigt sich hier in seiner ästhetischen Schönheit. Das einzigartige Wohnhaus steht als Paradebeispiel für einen klaren Zukunftstrend. Gemütliche und behagliche Atmosphäre im Zusammenspiel mit minimalistischer Ausstattung. Durch nachhaltige Materialien wie hellem Holz und großen Glasflächen wird die Liebe zum Detail in jedem Winkel des Hause spürbar. Die Grenzen zwischen Innen und Außen sind fließend. Ein vor Blicken geschütztes Sonnendeck und eine großzügige Terrasse mit einer malerischen Aussicht ins Tal, laden zum Verweilen unter freiem Himmel ein. Der helle, lichtdurchflutete Wohnraum vereint Architektur und Design. Eine entspannende Umgebung, die einlädt zum Lesen, zum Musik hören, zum Unterhalten und zum Arbeiten. Ein inspirierender Arbeitsort mit idealen Bedingungen. Durch große Panoramafenster kann man den Anblick der historische Burganlage und die Schönheit der Natur genießen. Der Schlaftrakt mit Duschbereich befindet sich im Gartengeschoss mit direktem Zugang zur lauschigen Terrasse, die dicht an den Wald heranreicht - eine ideale Rückzugsoase zum kreativen Arbeiten, zum Lesen, zum Meditieren und zum Entspannen. Dieses einzigartige, außergewöhnliche Objekt eignet sich als Hauptwohnsitz, als Zweitwohnsitz, als Feriendomizil, aber auch als Anlageobjekt zur Vermietung - ein Leben im Einklang mit der Natur für Menschen, die das zu schätzen wissen. Kurze Wege in den wunderschönen Rheingau zum Schlemmen und Genießen, eine direkte Anbindung nach Wiesbaden und in ca. 50 Minuten nach Frankfurt, bieten einen ruhigen, aber dennoch zentralen Wohnort mit viel Lebensqualität. Die gegenüberliegende historische Schmiede, die nach sorgfältiger Restaurierung als Garage dient, kann als freie Unterstellmöglichkeit für 2 PKW genutzt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

NEUBAU: ARCHITEKTENHAUS (Baujahr 2023)

- Moderner Holzbau
- Hochwertige Materialien (Schieferquarzit Platten, Naturstein, Lärchenholz...)
- Umweltschonend gebaut mit nachwachsenden Rohstoffen
- Minimalistische, hochwertige Ausstattung
- Italienisches Design
- Funktionale Präzision
- Holzfenster Doppelverglasung
- Große Fensterflächen
- Helle Lärchenholzböden im Erdgeschoss
- Großflächige, hochwertige Fliesen im Gartengeschoss
- Naturschieferdach (altdeutsche Deckung)
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Heizungs- und Technikraum

BESTAND WOHNHAUS: (Baujahr 1960)

- Holzfenster
- Fliesen
- Holzdielen
- Ölheizung neu 1987
- Energieausweis: Energieverbrauch 93, 9 kWh/m².a)
- Energieeffizienzklasse: C

??????? ????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

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 natürliche 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. Hohenstein ist mit seinen herrlichen Wanderwegen, Wiesen und Wäldern ein Eldorado für Pferdeliebhaber. Diverse Bauernhöfe sowie mehrere größere und kleinere Reitställe bieten alles, was das Reiterherz benötigt. 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 und den Flughafen Frankfurt in ca. 50 Minuten.

??????? ???????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 26.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24072006 - 65329 Hohenstein

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

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38 Rheingau
E-Mail: rheingau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com