

Hünstetten / Wallbach

# Ruhiges Wohnen mit malerischer Aussicht – 3-Zimmer-Wohnung mit Feldrandlage im schönen Wallbach

Objektnummer: 25192035



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

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

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25192035              |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1995                  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz         |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 285.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Souterrain                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 99.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 01.05.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## 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: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hünstetter Ortsteil Wallbach bietet Ihnen erholsames Wohnen in einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 5-Parteienhauses und eignet sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien, Senioren oder Kapitalanleger.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechter Hand befindet sich die Küche mit Einbauten und allen notwendigen Elektrogeräten. Das große Wohnzimmer besticht durch eine breite Fensterfront, die Sie bereits am Morgen mit viel Sonne verwöhnt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einem kleinen, pflegeleichten Gartenanteil zum Entspannen im Freien einlädt. Ein kleines Gartenhaus bietet Stauraum für Gartenmöbel oder Geräte.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, sodass Sie Ihren Tag entspannt starten oder ausklingen lassen können. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC sowie einen Abstellraum in der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im angrenzenden Keller steht den Bewohnern außerdem eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem auf den direkt am Haus gelegenen Stellplätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Wallbach, umgeben von Feldern, Wiesen und Natur. Diese Lage vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Wallbach selbst bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Supermarkt, Bäcker, ärztlicher Versorgung sowie einer zuverlässigen Busverbindung. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der nur zehn Autominuten entfernten Stadt Idstein – dort erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomie, kulturelle Angebote, ein umfassendes medizinisches Versorgungsnetz, Schulen sowie eine Bahn-Anbindung nach Wiesbaden und Frankfurt.

Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur – umgeben von Feldern, Wäldern und einem Bachlauf, die Ihr neues Zuhause zu einer echten Wohlfühloase machen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25192035 - 65510 Hünstetten / Wallbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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