

# Exposé

## Wohnung in Taunusstein

**Licht, das Herzen berührt: Ihr neues Zuhause im Taunus  
– Ruhe, Wärme und Aussicht inklusive**



Objekt-Nr. OM-419596

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Thomas

65232 Taunusstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnkomfort zum Verlieben: Die Wohnung strahlt Wärme aus – dank hochwertiger Ausstattung, moderner Laminatböden in den Wohnbereichen und neuen Fliesen in der Küche und gefliestes Bad und WC. Die Doppel-Isolierverglasung sorgt für ruhige Nächte und entspannte Tage, selbst in einer gut frequentierten Umgebung. Ein persönlicher Abstellraum in der Wohnung, ein Gemeinschaftswaschraum und ein eigener Fahrradkeller runden den praktischen Komfort ab.

- Vermietet seit 2007, aktueller stabiler Mietsbestand
- Nettomiete: 705,00 €/Monat (aktuelle Miete, zuletzt erhöht 2020)

## Ausstattung

Objekt-Highlights

- Großzügige 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf der 2. Etage einer gepflegten Wohnanlage
- Offenes Gefühl dank durchdachter Raumteilung, Balkonzugang inklusive
- Einbauküche von 2020: modern, funktional und sofort einsatzbereit
- Barrierefreiheit: über zwei Fahrstühle erreichbar; neue Wohnungs-Eingangstür (2019) mit Schallschutzklasse 2
- Fassadensanierung und Balkonsanierung im Jahr 2022 – sichtbar gepflegt, zuverlässig geschützt
- Aufzüge und Flure erneuert, klare, helle Wege durch die gesamte Wohnung
- Außenstellplatz in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs – bequem und sicher

Rundum gut betreut: Die Anlage profitiert von einem zuverlässigen Service: Hausmeisterdienst, Gartenpflege und Flurreinigung sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Rücklagen sind solide, und die Eigentümergemeinschaft arbeitet harmonisch zusammen, um langfristig in die Substanz zu investieren.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Warum diese Wohnung? Sie suchen ein Zuhause, das Geschichten trägt – modern, barrierearm, bestens gewartet und dennoch herzlich warm. Hier finden Sie genau das: Komfort, Sicherheit und Nähe zu allem, was das Leben schön macht.

Ein umfangreiches Exposé wird auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

## Lage

Lage und Charme Willkommen in Taunusstein-Wehen – Ruhiges Umfeld mit Infrastruktur vor der Haustür Wehen bietet eine grüne, familienfreundliche Umgebung mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Tankstellen und gastronomischen Angeboten. Die Anbindung an Wiesbaden ist hervorragend, wodurch urbanes Leben und ländliche Ruhe perfekt verschmelzen - ideal für Familien, Pendler und alle, die Wert auf eine harmonische Wohnatmosphäre legen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



seperates WC



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



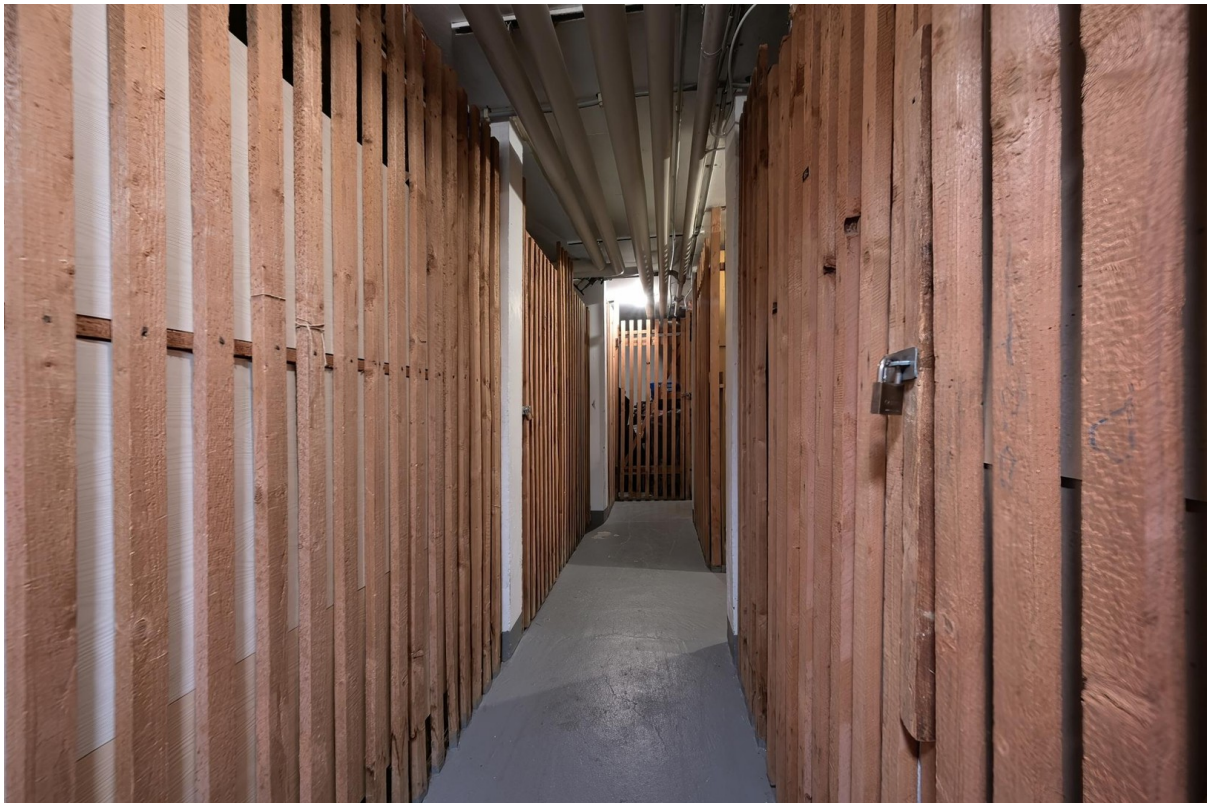
Abstellraum in der Wohnung



# Exposé - Galerie



Balkon



Kellerbereich



# Exposé - Galerie



Außenansicht