

# Exposé

## Wohnung in Taunusstein-Hahn

**Gehoben wohnen mit Aussicht! Erstbezug nach  
Sanierung in der 12. Etage 86m<sup>2</sup> mit Balkon!**



Objekt-Nr. OM-419734

### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

65232 Taunusstein-Hahn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	13	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei! Taunusstein-Hahn!

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im 12. Obergeschoss eines 13-stöckigen Gebäudes in Taunusstein wurde nach umfassender Sanierung noch nicht bezogen. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet sie ein großzügiges Raumgefühl und eine gehobene Ausstattung. Der Balkon lädt zum Verweilen ein, und ein Gäste-WC sowie ein separates Badezimmer erhöhen den Komfort. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und verfügt über zwei Aufzüge, der den Zugang zu allen Etagen erleichtert. Die Ölheizung sorgt für wohlige Wärme. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich auch für Wohngemeinschaften.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich nach vollständiger Kernsanierung in gehobenem Ausstattungsniveau. Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine stilvolle Ausführung schaffen ein exklusives Wohnambiente.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Taunusstein-Hahn ist ein Stadtteil von Taunusstein, einer Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen, Deutschland. Die Makrolage von Taunusstein-Hahn lässt sich durch mehrere charakteristische Merkmale und regionale Gegebenheiten beschreiben:

**Verkehrsanbindung:** Taunusstein-Hahn ist über die Bundesstraße B417 gut an das überregionale

Straßennetz angebunden. Diese Straße verbindet die Stadt mit Wiesbaden im Süden und anderen

Städten im Taunus. Es gibt regelmäßige Busverbindungen nach Wiesbaden und in die umliegenden

Gemeinden, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellen. Die Stadt Wiesbaden, als Landeshauptstadt von Hessen, liegt nur etwa 10 bis 15 Kilometer südlich und ist

somit schnell erreichbar. Auch Frankfurt am Main, das wirtschaftliche Zentrum der Region, ist in

etwa 40 Kilometern Entfernung gelegen und über die A66 gut erreichbar.

**Wirtschaft und Infrastruktur:** Taunusstein ist ein wirtschaftlich gut entwickelter Standort mit einer

Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen. Die Nähe zu Wiesbaden und Frankfurt bietet zudem

eine gute Erreichbarkeit großer Arbeitgeber und Wirtschaftszentren. In Taunusstein-Hahn gibt es

alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten,

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Auch kulturelle Angebote sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Natur und Freizeit: Die walddreiche Umgebung des Taunus bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen. Durch die Nähe zu Wiesbaden und dem Rheingau gibt es zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten, darunter Weingüter, Schlösser und historische Städte.

Lebensqualität: Taunusstein-Hahn bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und Nähe zu städtischen Ballungsräumen. Die Stadt ist besonders attraktiv für Familien und Menschen, die ein ruhigeres, naturnahes Wohnen bevorzugen, ohne auf die Annehmlichkeiten städtischer Zentren verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

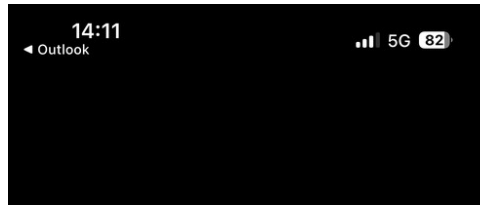
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

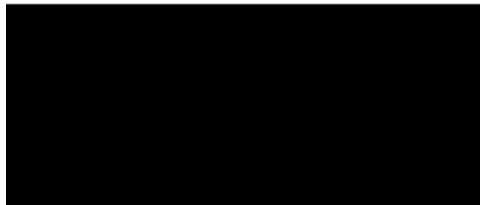
## Exposé - Galerie



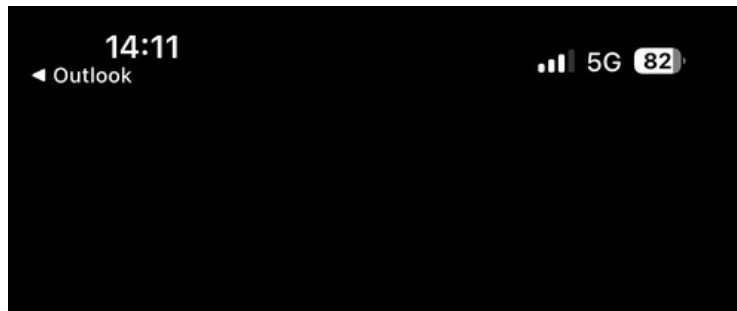
# Exposé - Galerie



12. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



12. Obergeschoss

