

Aarbergen

# Für Naturliebhaber! Großzügige 4 Zi- Dachgeschoss-Wohnung in ruhiger und grüner Lage von Aarbergen

CODE DU BIEN: 25108006



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25108006   |
| Surface habitable     | ca. 120 m² |
| Etage                 | 2          |
| Pièces                | 4          |
| Chambres à coucher    | 2          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1920       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 199.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 20 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 91.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1920                                        |

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



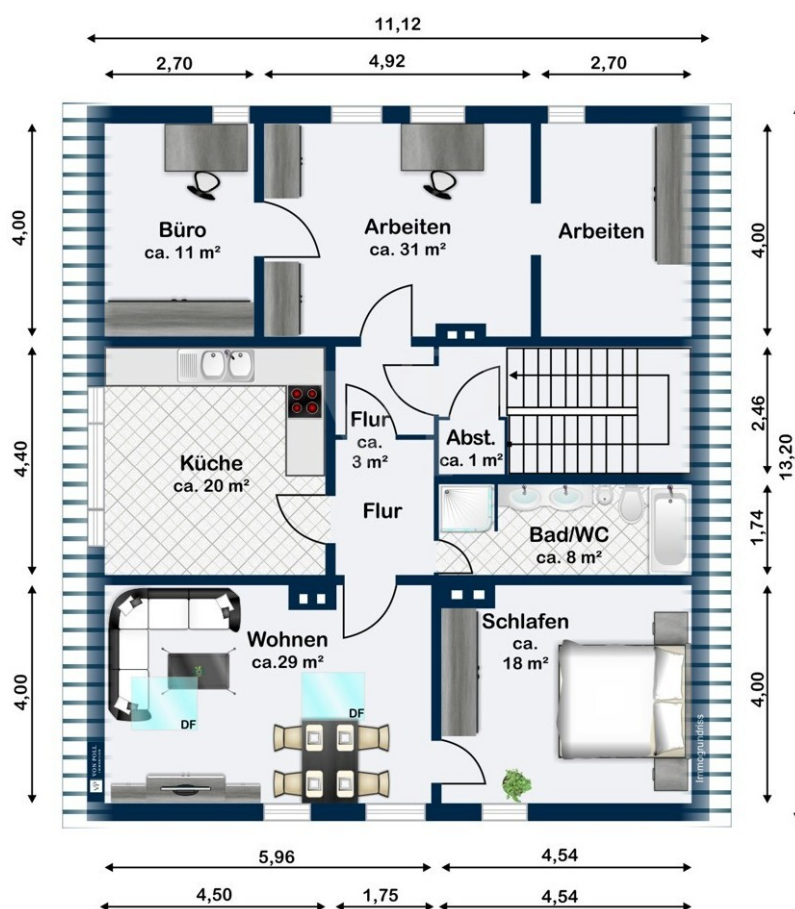
CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Une première impression

Für Naturliebhaber – Ihr neues Zuhause!

Lichtdurchflutet und großzügig geschnitten präsentiert sich diese attraktive 4-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss eines top gepflegten Dreiparteienhauses aus den 1920er-Jahren.

Die Wohnung überzeugt mit besonderem Charakter: helle Räume und viel Platz für individuelle Wohnideen. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, ein gepflegtes Bad mit Dusche sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss.

Die gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und macht den Einzug besonders unkompliziert.

Besonders praktisch: Im Dachspitz steht Ihnen eine zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung – ideal für Dinge, die im Alltag nicht ständig gebraucht werden.

Direkt vor der Haustür beginnen idyllische Wander- und Spazierwege – ideal zum Joggen, Spaziergehen oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und wartet auf neue Eigentümer, die das besondere Flair zu schätzen wissen.

Eckdaten im Überblick:

- 4 Zimmer mit Altbauflair
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchflutete Räume, optimaler Grundriss
- gepflegtes Bad mit Dusche (Waschmaschinenanschluss)
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Abstellmöglichkeit im Dachspitz
- Dreiparteienhaus – familiär und ruhig
- unmittelbare Nähe zu Wanderwegen

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Détails des commodités

Ausstattung:

- Abgeschlossene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Pflegeleichter Bodenbelag: Fliesen in Küche und Bad, Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Energieeffiziente Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Tout sur l'emplacement

Lage – Idyllisch, ruhig und dennoch gut angebunden

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einem absolut ruhigen und naturnahen Ortsteil von Aarbergen-Michelbach – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.

Idstein ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Schwalbach und Limburg liegen jeweils nur ca. 14 Kilometer entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt bequem über die Bundesstraße B417 („Hühnerstraße“) – so gelangen Sie schnell nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 50 Kilometer entfernt.

Auch ohne Auto sind Sie mobil: Die Gemeinde Aarbergen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie in die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Bad Schwalbach.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Nähe – unter anderem in den benachbarten Ortsteilen Kettenbach, Kesselbach oder Wallbach. In Michelbach und Kettenbach stehen zudem Supermärkte wie REWE, LIDL und Netto zur Verfügung. Ein modernes Einkaufszentrum an der B54 bietet eine große Auswahl an Geschäften, darunter KIK, DM und weitere Märkte bekannter Handelsketten.

Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls: Grundschulen und Kindergärten befinden sich direkt in Michelbach und Kettenbach, weiterführende Schulen sind gut erreichbar in Idstein, Limburg und Hahnstätten. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Friseure sowie diverse Restaurants und Vereine runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Die attraktive Lage inmitten grüner Natur, verbunden mit einer modernen Nahversorgung und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren, macht Aarbergen zu einem idealen Ort für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
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.

CODE DU BIEN: 25108006 - 65326 Aarbergen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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