

Hünstetten / Limbach

# Reserviert - Historisches Forsthaus mit außergewöhnlichem Garten und Teich in Naturlage

????????? ??????????: 25192015



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

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.228 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ??? ??????

|                                |   |                      |   |
|--------------------------------|---|----------------------|---|
| ???????? ??????????            | 25192015  | ????? ???????        | 429.000 EUR   |
| ????????????                   | ca. 180 m <sup>2</sup>  | ??????               | ????????????  |
| ?????? ???????                 | ???????????????? ??????   | ????????????         | ????????????????  |
| ?????????                      | 6   | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>?????????? | 3   | ????? ?????????????? | 2016  |
| ??????????                     | 3   | ?????????            | ???????   |
| ????? ??????????????           | 1936  | ??????????????       | ca. 66 m <sup>2</sup>   |
| ?????? ??????????????          | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ??????<br>????????????? | ??????               | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????   |

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????   | 315.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 15.04.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | H                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1936                        |

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



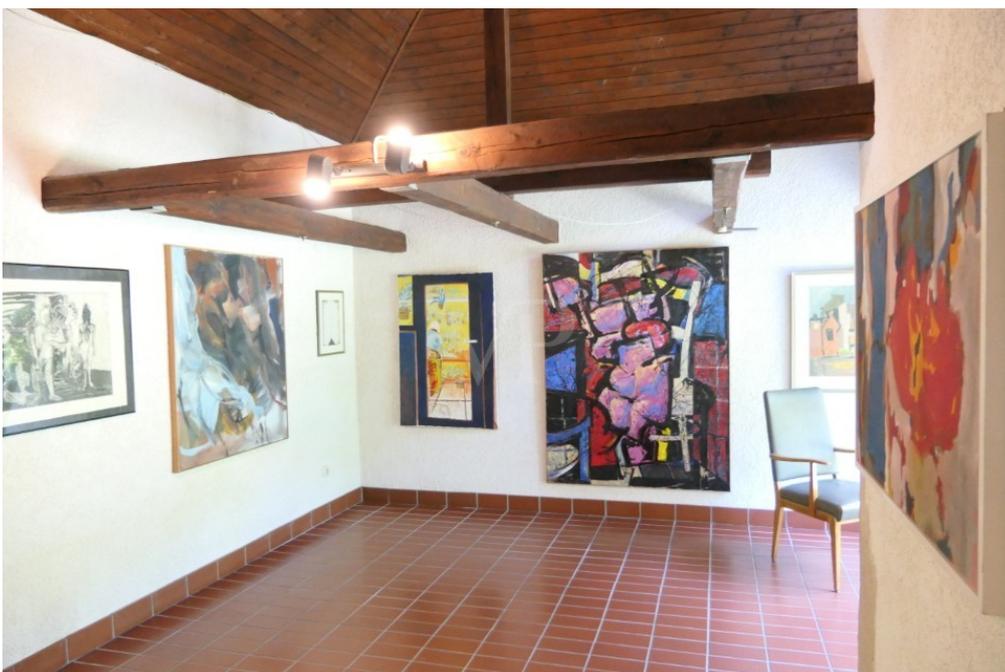
???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ????????



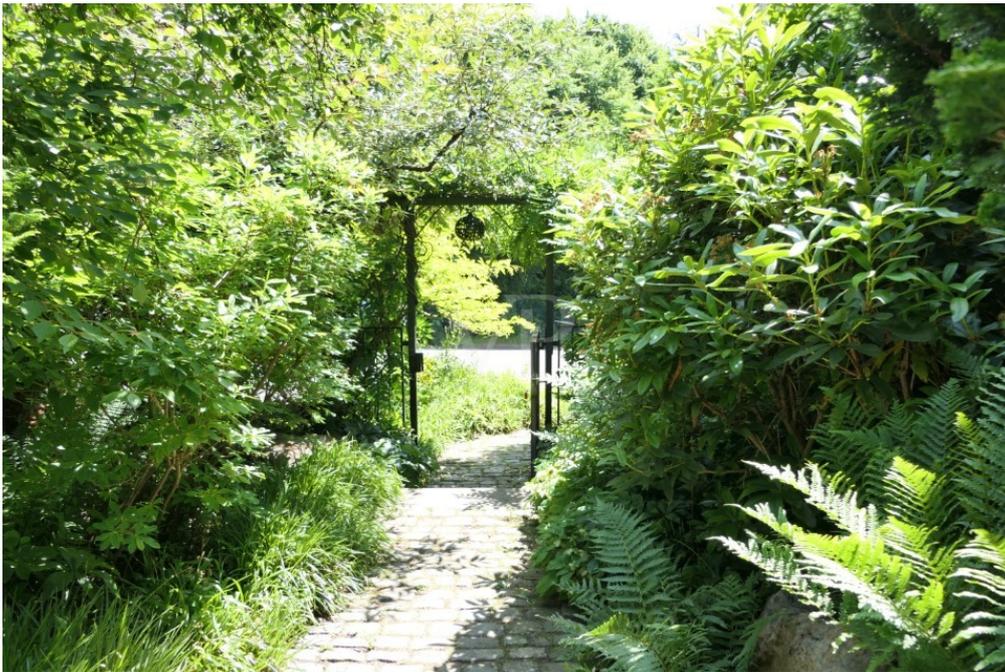
???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



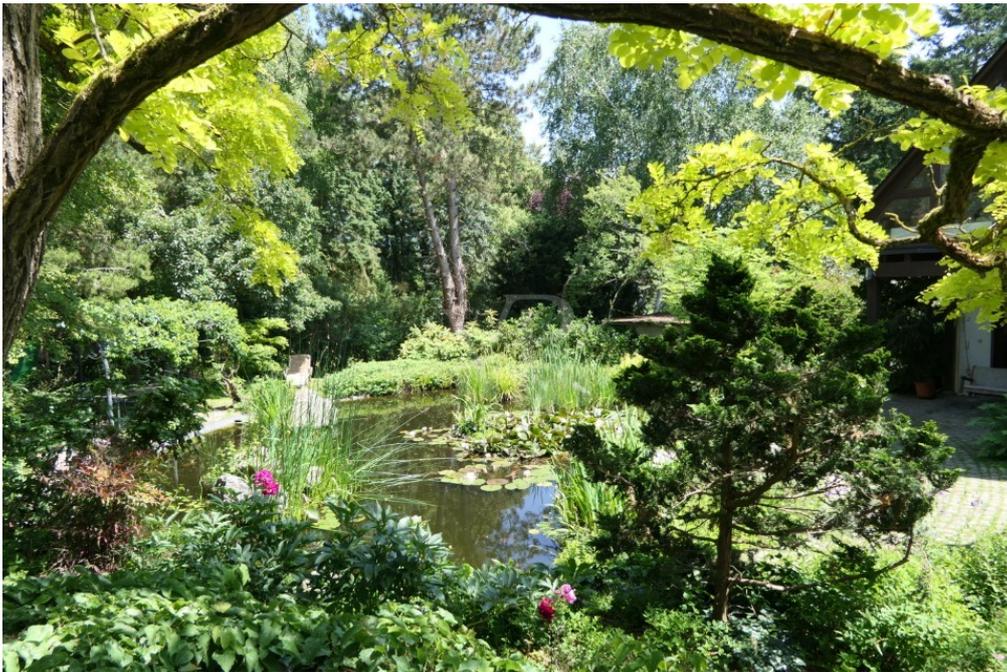
???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

?? ?????????



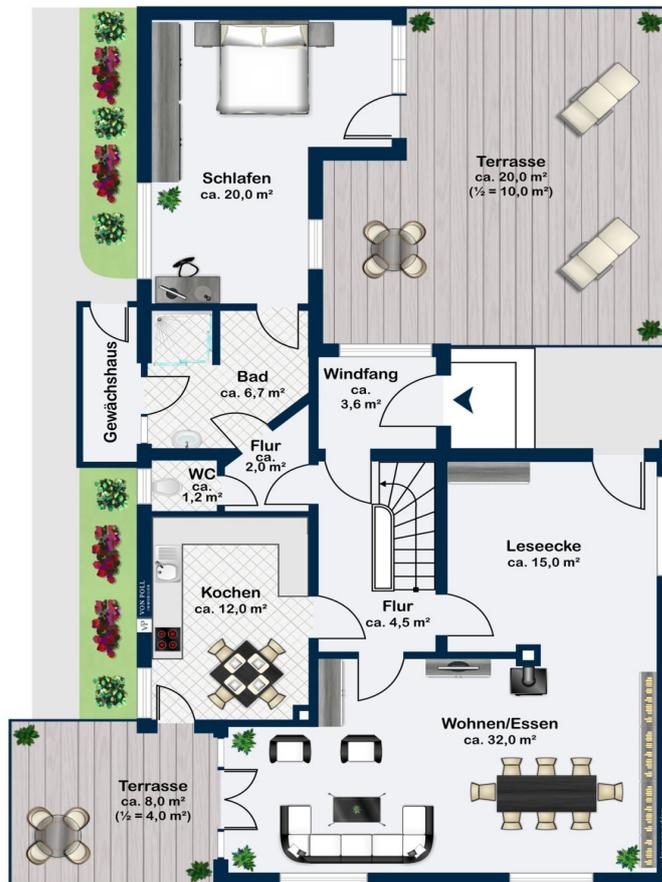
???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

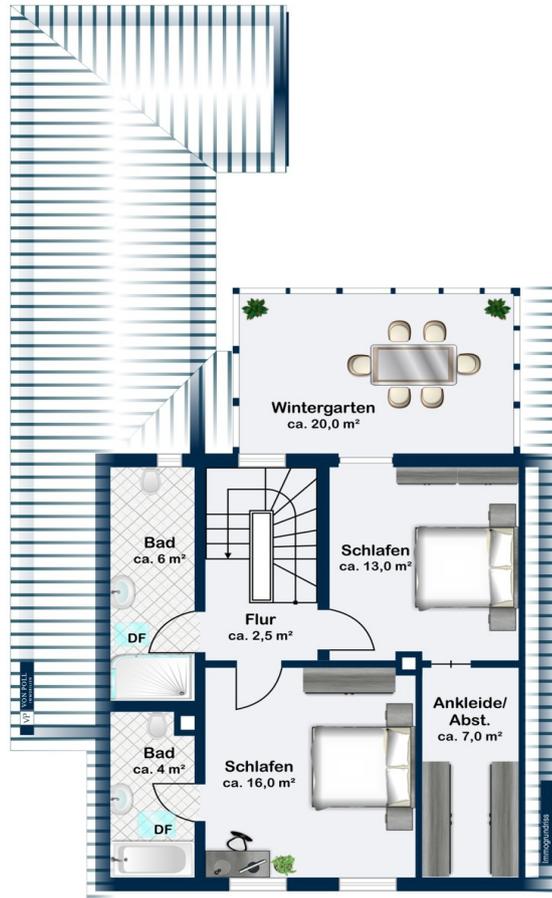
?? ?????????

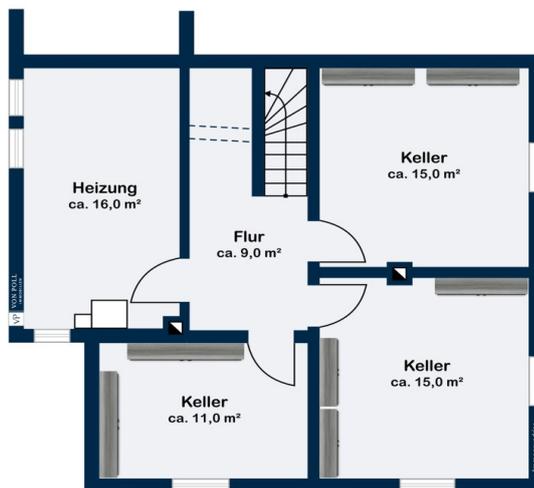


???????? ?????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

## ??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 bietet mit seinen ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 796 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf viel Platz und einen geschmackvoll gestalteten Garten legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der ausreichend Platz für Garderobe und Sideboard bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit einem ansprechenden Dielenboden und Holzdecken ausgestattet. Hier sorgt ein 2016 erneuerter Kaminofen für wohlige Wärme und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie auf die West-Terrasse, die Ihnen eine angenehme Erweiterung des Wohnraums bietet. Die großzügige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Platz für einen Frühstückstisch. Auch von hier haben Sie Zugang zur West-Terrasse, was die Wege an lauen Sommerabenden angenehm verkürzt.

Für ruhige Momente steht Ihnen ein Lese- bzw. Musikzimmer zur Verfügung, das ebenfalls einen Zugang zur Terrasse bietet. Ein Schlafzimmer mit Gartenblick, ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche komplettieren das Erdgeschoss. Eine Echtholz-Innentreppe führt in das Obergeschoss, wo sich zwei weitere Schlafzimmer befinden. Zwei Tageslichtbäder, die 1989 modernisiert wurden, bieten eine Duschanne, Waschtisch und WC sowie eine Dusche mit Waschtisch und WC.

Ein Highlight der Immobilie ist der 1995 angebaute Wintergarten mit hohen Decken und einem unverwechselbaren Ausblick in den gepflegten Garten. Dieser verfügt über einen außergewöhnlich großen Teich, der das Herzstück der liebevoll angelegten Grünanlage bildet. Der Garten ist parkähnlich gestaltet, eingezäunt und bietet mit seiner Vielfalt an Bäumen, Sträuchern und seltenen Pflanzen ein beeindruckendes Naturerlebnis. Des Weiteren gibt es eine große Ost-Terrasse, eine Pflanzenlaube sowie eine Grillecke und mehrere Relax Möglichkeiten.

Der Vollkeller beherbergt vier Nutzräume und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Carport für zwei Fahrzeuge wurde 1980 angebaut und bietet praktischen Zugang zu Garten und Haus. Die Versorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1991, deren Leitungen gedämmt sind. Der Dachboden, der mit einer Stehhöhe in der Mitte aufwartet,

eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Naturlage, direkt an ein Wasserschutzgebiet angrenzend, und verleiht somit einen Rückzugsort mit privatem Charakter. Mit einem Internetzugang von 250 Mbit/s über Glasfaser im Ort ist auch für moderne Kommunikationsanforderungen gesorgt.

Für Käufer, die eine gepflegte Immobilie mit viel Raum und einem einzigartigen Garten suchen, ist dieses Objekt die ideale Wahl. Trotz ihres gepflegten Zustands können je nach individuellen Bedürfnissen Renovierungen angestrebt werden, um den eigenen Vorstellungen von Wohnen ideal gerecht zu werden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Das Forsthaus ist ein historisches Gebäude, das tief in der Geschichte der Region verwurzelt ist, und reicht zurück in die Zeiten als die Forstwirtschaft eine zentrale Rolle in der regionalen Wirtschaft spielte. Dieses Gebäude diente als Wohn- und Arbeitsstätte für Förster, die für die Pflege der Wälder zuständig waren. Das Forsthaus war somit ein wichtiger Bestandteil und trug zur Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der Wälder bei. Das Gebäude wurde über die Jahre stetig instandgehalten und bis zum heutigen Tag als klassisches Einfamilienhaus genutzt. Der Garten wurde von den ehemaligen Besitzern (Landschaftsarchitekten) liebevoll und außergewöhnlich angelegt. Hier kommen Sie vom stressigen Alltag zur Ruhe, umgeben von Natur pur.

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

- Windfang mit Platz für einen Garderobenschrank und/oder Sideboard
- Lese- bzw. Musikzimmer mit zweitem Ein- und Ausgang zur Terrasse
- Offener Wohn- und Essbereich mit Dielenboden und Holzdecken
- Kaminofen im Wohn- und Essbereich (Baujahr 2016)
- Zugang zur West-Terrasse vom Wohnbereich aus
- Großzügige Küche mit Einbauküche und Platz für einen Frühstückstisch
- Zugang zur West-Terrasse vom Küchenbereich
- Schlafzimmer mit Blick in den Garten im EG
- Separates WC im EG
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschtisch im EG
- Echtholz Innentreppe
- Tageslichtbad mit Duschwanne, Waschtisch und WC (erneuert in ca. 1989)
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC (erneuert in ca. 1989)
- Wintergarten (Anbau in ca. 1995) mit hohen Decken und Blick in den Garten
- Holz- und Kunststofffenster – Doppelverglasung
- Deckenhöhe im EG und OG ca. 2,50 m
- Gewächshaus
- Dach saniert in ca. 1981
- Dielen – bzw. Parkettboden, Fliesen- und Teppichboden
- Große Terrasse in Ost Lage mit traumhaftem Blick in den angelegten Garten
- Garten mit außergewöhnlich großem Teich – Durchmesser ca. 13 M – Tiefe ca. 1,40 M
- 
- Parkähnlich, liebevoll angelegter und eingezäunter Garten mit Bäumen, Sträuchern, seltenen Blumen und Pflanzen. Auf dem Grundstück befindet sich eine Ost-Terrasse, eine West-Terrasse, eine Pflanzenlaube mit Platz für einen Tisch und 6 Stühlen, und einer Grillecke. Neben der Laube ist ebenso genügend Raum für mehrere Sonnenliegen. Eine weitere Relax Ecke befindet sich etwas oberhalb vom Grundstück.
- Zisterne zur Bewässerung
- GAS-Heizung – Baujahr 1991 – Wasserspeicher mit 160 l Fassungsvermögen – Leitungen gedämmt –
- Zugang vom Carport in den Garten
- Dachboden mit Stehhöhe in der Mitte (Bodenfläche ca. 56 m<sup>2</sup> - nicht gedämmt)
- Elektrik erneuert ca. 1978
- Voll unterkellert - 4 Nutzräume –
- Massivbau
- Carport für zwei PKWs (Anbau ca. 1980)

- SAT – TV
- Internetanschluss 250 Mbit/s (Glasfaser im Ort vorhanden)
- Ruhige Naturlage
- Wasserschutzgebiet hinter dem Grundstück

Das Objekt ist je nach Bedarf teilweise renovierungsbedürftig. Es liegt keine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor. Bei den von uns dargestellten Werten handelt es sich um ca. Angaben. Diese wurde Aufgrund der Original Grundrisspläne errechnet.

Gesamtgrundstücksgröße 1.228 m<sup>2</sup> - Aufgeteilt in 796 m<sup>2</sup> Gebäudefläche- und Freifläche, und 432 m<sup>2</sup> Ackerland.

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

Die Gemeinde Hünstetten liegt zwischen Limburg und Wiesbaden, gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an, und gliedert sich in folgende zehn Ortsteile auf: Bechtheim, Beuerbach, Görsroth, Kesselbach, Ketternschwalbach, Limbach, Oberlibbach, Strinz-Trinitatis, Wallbach und Wallrabenstein.

Hünstetten verfügt über verschiedene Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten und die Einwohnerzahl liegt insgesamt bei ca. 10.500. Die Gemeinde liegt an der B 417 Limburg - Wiesbaden. Wiesbaden ist ca. 22 Kilometer, Mainz ca. 26 Kilometer und Frankfurt ca. 54 Kilometer entfernt. Zum Autobahnanschluss Idstein an die A3 Köln - Frankfurt - Würzburg sind es etwa neun Kilometer. In den Ortsteilen entlang der B 417 bestehen Busverbindungen innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes nach Wiesbaden, Limburg und Idstein.

Das Objekt befindet sich in Hünstetten – Limbach in sehr ruhiger Lage und eingebettet in ein wunderschönes uneinsehbares Grundstück. Die Gemeinde verfügt über ca. 680 Einwohner, ist geprägt von einem dörflichen Ortscharakter, und umgeben von schöner Natur mit Wohlfühlfaktor.

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B., Netto, tegut, nah und gut, finden Sie Wallrabenstein, Wallbach, Görsroth und Kesselbach, sowie verschiedene Ärzte, Vereine, Restaurants und öffentliche Einrichtungen.

Die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie moderner, zeitgemäßer Wohnraum und die Nähe ins komplette Rhein-Main-Gebiet machen Hünstetten – Limbach zu einem hervorragenden Standortfaktor.

??????? ???????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 315.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25192015 - 65510 Hünstetten / Limbach

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

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

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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