

# MODERNES WOHNEN in TAUNUSSTEIN-HAHN

Komfortable 2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen,  
barrierefrei \*1, mit Blick ins Grüne



Taunusstein-Hahn, Aarstraße 170 - in zweiter Reihe, direkt angrenzend an das Aartal

**Kaufpreise: z.B. 2 Zimmer ETW schon ab € 296.900**

Sie zahlen keine zusätzliche Käufercourtage!



**SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH**

**Geschäftsstelle: LBS IMMOBILIEN Wiesbaden, Steubenstraße 9**

**TELEFON 0611 - 951 40 0**

E-Mail: [info@lbsi-wiesbaden.com](mailto:info@lbsi-wiesbaden.com) . Home: [www.lbsi-wiesbaden.de](http://www.lbsi-wiesbaden.de)

*\*1: nicht nach DIN 18040 – weitere Infos unter: <https://www.din18040.de/>*

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## ÜBERSICHT

Grundstück gesamt ca. 2.647 m<sup>2</sup>

2 Häuser mit je 14 Eigentumswohnungen

Eigentums-Wohnungen gesamt 28

Anzahl 2-Zimmerwohnungen 12

Anzahl 3-Zimmerwohnungen 12

Anzahl 3-Zi Penthouse-Wohnungen 4

Zugang zu den Häusern und Wohnungen stufen- und barrierefrei

(\*1: nicht nach DIN 18040 – weitere Infos unter: <https://www.din18040.de/>)

Bequemer Aufzug von der Tiefgarage und Hauseingang bis zu den Wohnungen

PKW Stellplätze gesamt 56

Anzahl Tiefgaragen-Stellplätze 44

...davon Rollstuhl gerecht 11

Anzahl Außen-Stellplätze 12

Baubeginn kalkuliert Herbst/Winter 2023

Baufertigstellung geplant Frühjahr 2025

Bauweise Massiv

Energiestandard / Heizung KfW40 Wärmepumpe

Schlüsselfertige Übergabe inkl. Außenanlagen und Zuwegungen, lt. Bau- und Leistungsbeschreibung.  
Alle Wohnungen werden schlüsselfertig an die Käufer übergeben, inkl. Malerarbeiten und Parkett Bodenbelägen.

**Kaufpreisbeispiele:** 2-Zimmer-ETW, ca. 58 m<sup>2</sup> ab € 296.900

3-Zimmer-ETW, ca. 83 m<sup>2</sup> ab € 399.900

3-Zi-PH-ETW, ca. 108 m<sup>2</sup> ab € 568.900

**Kaufpreise inklusive 2 PKW Stellplätze je Wohnung; Sie zahlen keine zusätzliche Käufercourtage!**

Hinweis: Zu dem Kaufpreis hinzu kommen die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer in Höhe von 6%; Notar- und Gerichtskosten von ca. 1,5-2%; sowie etwaige Finanzierungskosten. Preisänderungen, Zwischenverkauf und Grundrissänderungen vorbehalten. Alle Flächen- und Größenangaben wie z. B. Wohnflächen, beruhen auf Angaben des Verkäufers Traumhaus Deutschland GmbH und der Baufirma Heinrich Hildmann GmbH

---

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## LAGE

Taunusstein, nur wenige Fahrminuten von Wiesbaden entfernt, ist in mehrere Ortschaften aufgeteilt. Dazu gehören neben den Ortsteilen Wehen, Bleidenstadt, NeuhoF, Seitzenhahn, Watzhahn, Orlen usw. der Ortsteil Hahn. Dieser liegt zentral zwischen den Ortsteilen.

Der Ortsteil Hahn bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, KiTa, Schulen etc..

Das Grundstück, auf dem die beiden Mehrfamilienhäuser errichtet werden, befindet sich in der Aarstraße in zweiter Reihe, angrenzend zum Naherholungsgebiet Aartal. Somit wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, der Busbahnhof, Rathaus/Stadtverwaltung usw. gut zu Fuß in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen.

**Ein Ärztehaus in unmittelbarer Nachbarschaft ist geplant und wird auch kurzfristig fertiggestellt werden.**

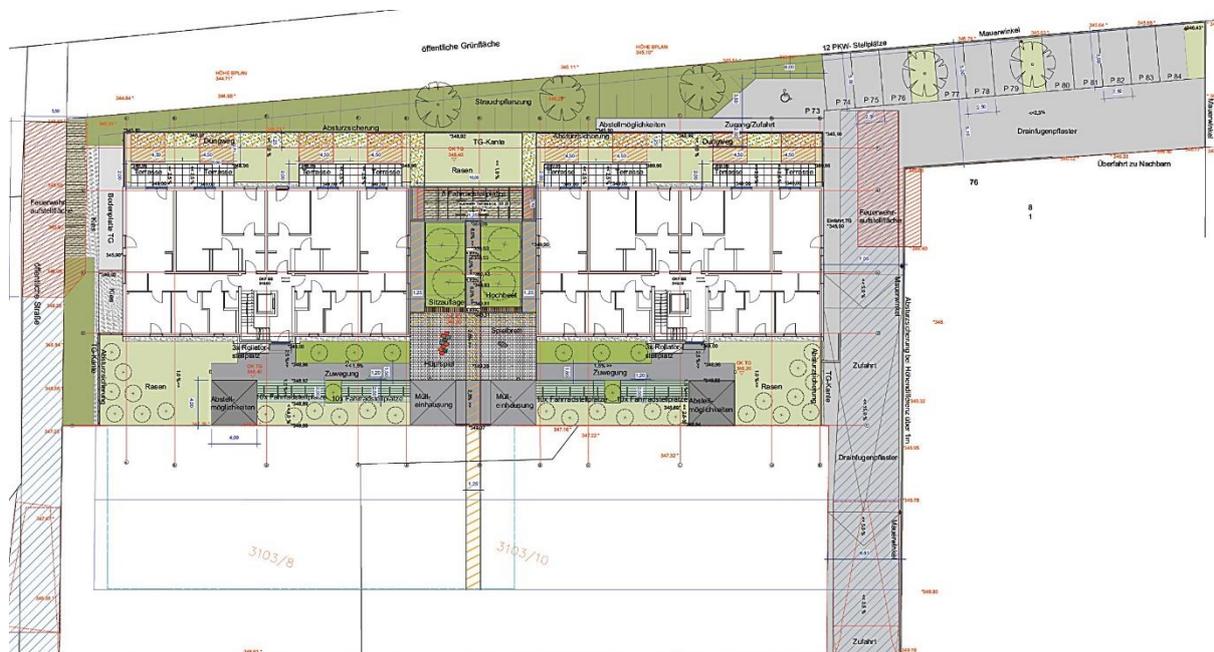
Zur Landeshauptstadt Wiesbaden, genauso wie die Zufahrt zur A3 bei Idstein, gelangen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem PKW.



Quelle: <https://www.google.com/maps/place/Taunusstein/>

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## FREIFLÄCHENPLAN ANIMATION



## PROJEKT

Die beiden architektonisch gelungenen Mehrfamilienhäuser mit jeweils vierzehn 2- und 3-Zi-Wohnungen werden in solider Mauerwerksbauweise errichtet, dreigeschossig plus Staffelgeschoss (Penthouse-Wohnungen)

**Die Häuser entstehen in ruhiger zweiter Reihe, zurückversetzt, auf einem ca. 2.647 m<sup>2</sup> großem Grundstück.**

Die Wohnungen bieten Ihnen Exklusivität und optimale Nutzungsmöglichkeiten, verbunden mit maximalem Komfort für junge Menschen und junggebliebene Senioren, vor allem in Bezug auf medizinische Versorgung.

**Die Zuwegungen, Zugänge zu beiden Häusern und alle Wohnungen werden barrierefrei \*1 errichtet!**

Vor den Häusern, in erster Reihe, entsteht ein Ärztehaus mit verschiedenen Fachrichtungen.

Die gut gedämmte Bauweise erfüllt den KfW40 Standard (günstiges Teildarlehen über KfW-Bank möglich) und sichert Ihnen somit ein energiesparendes Wohnerlebnis. Die einzelnen Stockwerke sowie die Tiefgarage im Untergeschoss sind bequem und stufenfrei mit dem Aufzug erreichbar.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Wohnungen in den Erd- und den beiden Obergeschossen verfügen über Wohnflächen von ca. 57 m<sup>2</sup> in den 2 Zimmerwohnungen und ca. 87 m<sup>2</sup> in den 3-Zimmerwohnungen. Pro Haus entstehen je zwei Penthaus-Wohnungen mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sehr schönen, großen Dachterrassen.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über S/W-Terrassen und kleinen Privatgärten, die Wohnungen in den oberen Geschossen haben alle einen schönen Balkon und sind bereits mit Abstellboxen ausgestattet.

Jeder Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (11 davon Rollstuhl gerecht) bzw. Außenstellplatz zugeordnet, die auch schon im Kaufpreis enthalten sind!

Der Baubeginn ist im Herbst 2023 vorgesehen (der Bauantrag ist nach Absprache mit dem Bauamt bereits eingereicht). Die Fertigstellung ist vorgesehen im Frühjahr 2025.



*Beispielbilder aus fertiggestelltem Bauvorhaben in Wiesbaden / Animation*

## VORAUSSCHAUEND GEBAUT UND LEBENSLANGER WOHNKOMFORT

Zukunftsorientiert bieten wir Ihnen, in Kooperation mit der renommierten Agentur für Barrierefreiheit „GABANA“ ([www.gabana.net](http://www.gabana.net)) komfortablen barrierefreien \*1 Wohnraum für alle Generationen. Eine lohnende Investition in die Zukunft, auch für Sie!

Die künftigen Bewohner genießen das Lebensgefühl der **Freiheit** in schickem und bezahlbarem Wohnraum.

Alle Wohnungen können mit wenig Aufwand, auch für Rollstuhl- und Rollatoren-Nutzer jederzeit und unkompliziert bewohnbar gestaltet werden.

Darüber hinaus können selbstverständlich auch alle Familienmitglieder oder Freunde - ob mit oder ohne Mobilitätseinschränkungen - den barrierefreien Lebensgenuss dieser Wohnungen genießen.



*Beispielbild*

Genau diesen Komfort möchten wir jungen Familien mit Kleinkindern sowie der Generation 50plus bieten“.

**\*1: nicht nach DIN 18040 – weitere Infos unter: <https://www.din18040.de/>**

### Wertsteigerung durch ein Mehr an lebenslangem Komfort

- ebenerdiger Zugang von den Parkplätzen zum Eingang und zu den Wohnungen
- schwellenloser Hauseingang mit Magnet-Nullschwelle und bodengleichem Fußabstreifer außen in dem Mehrfamilienhaus
- barrierefreier Aufzug
- Badezimmertüren öffnen nach außen
- schwellenlose Balkon- und Terrassenaustritte mit der mehrfach ausgezeichneten Magnet-Nullschwelle von Alumat
- als Sonderwunsch möglich: Steckdosen auf Komforthöhe von 50 cm, Lichtschalter auf Komforthöhe von 90 cm
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung



*Beispielbilder*

### (Auf Wunsch und gg. Aufpreis im) Badezimmer:

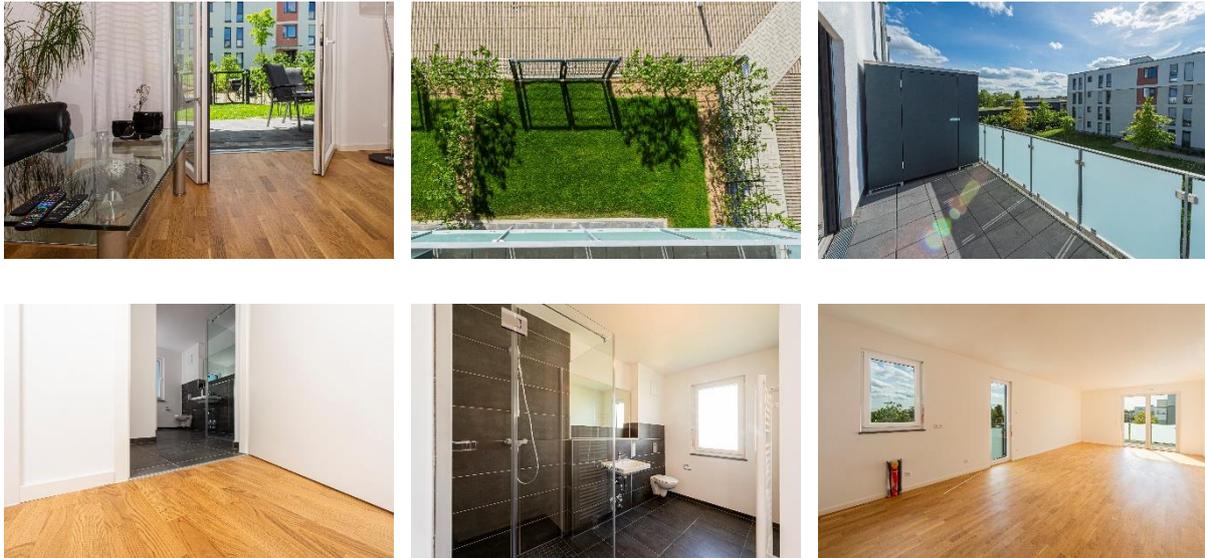
- bodengleiche Duschen mit Haltemöglichkeit
- Vorbereitung Duschsitz durch Wandverstärkung
- unterfahrbare Waschtisch mit Unterputzsiphon
- WC Komfortsitzhöhe 48 cm; Winkelgriff an der Wand
- Vorbereitung für späteres Nachrüsten eines Stützklappgriffes durch Wandverstärkung
- Hygienische und bequeme Spülauslösung mittels seitlicher Fernbetätigungsplatte

Hinweis Animationen/Bilder: Einige Animationen/Bilder auf den Internetseiten wurden am Computer erzeugt. Folglich kann das Angebot in Design und Ausstattung in verschiedenen Aspekten von diesen computeranimierten Abbildungen abweichen. Sowohl computeranimierte als auch photographische Abbildungen können daher Ausstattungsmerkmale zeigen, die so nicht im Kaufpreis inbegriffen sind.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## AUSTATTUNG

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig inklusive Malerarbeiten sowie hochwertigen Bodenbelägen übergeben. Die Bäder werden modern gestaltet und gefliest.



*Beispielbilder aus fertiggestelltem Bauvorhaben im Wiesbadener Künstlerviertel*

## HIGHLIGHTS

- Massive Bauweise, dreigeschossig plus Staffelgeschoss (Penthouse-Wohnungen)
- barrierefreies Wohnen (\*1: nicht nach DIN 18040 – weitere Infos unter: <https://www.din18040.de/>)
- Aufzug zu den Wohnungen und zur Tiefgarage
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenterrassen und Privatgärten
- durchdachte Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 57 m<sup>2</sup> bis zu 107 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung erhält 2 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage oder als Außenstellplatz

### *Optimale Ausstattung:*

- Fußbodenheizung – hochwertige Bodenbeläge - elektrische Rollläden - Terrassen und Balkone mit Nullschwellausgängen - Elektro- und Sanitärausstattung renommierter Markenhersteller - Kaufpreis inkl. Grundstück, Erschließung und Anschlusskosten
- **SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE**

---

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**GRUNDRISSBEISPIELE** (Beispielanimationen, nicht maßstabsgetreu!)



2-Zimmer-Eigentumswohnung - ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**GRUNDRISSBEISPIELE** (Beispielanimationen)



3-Zimmer-Eigentumswohnung - ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**GRUNDRISSBEISPIELE** (Beispielanimationen)



Beispielanimation Penthouse Eigentumswohnung - ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## IHRE PARTNER

### PROJEKTIERUNG – PLANUNG – GRUNDSTÜCKS- und HAUSVERKAUF

Traumhaus Deutschland GmbH

in Kooperation mit

**gabana – Agentur für Barrierefreiheit**



DI Kornelia Grundmann  
Kirchbichl 3 in A-6352 Ellmau in Tirol

Borsigstraße 20 A in 65205 Wi-Nordenstadt

---

## BAUFIRMA

Heinrich Hildmann GmbH



Gottlieb-Daimler-Str. 1 in 63505 Langenselbold

---

## VERMITTLUNG UND VERTRIEB

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH - Geschäftsstelle: LBS Immobilien Wiesbaden



65189 Wiesbaden, Steubenstraße 9

**Tel.: 0611 – 951 40 0**

Fax: 0611 – 951 40 99

E-Mail: [info@lbsi-wiesbaden.com](mailto:info@lbsi-wiesbaden.com)

Home: [www.lbsi-wiesbaden.de](http://www.lbsi-wiesbaden.de)

**Interesse? Rufen sie uns an und informieren Sie sich über dieses Angebot.**

---

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## WIDERRUFSRECHT

### VERBRAUCHERINFORMATION

#### für unsere Maklerkunden bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

##### 1. Wesentliche Eigenschaften der Maklerleistung

Der Maklervertrag mit der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH beinhaltet den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (z.B. Kauf-, Miet-, Pachtvertrag usw.) über eine Immobilie (z.B. unbebautes/bebautes Grundstück) gegen die Verpflichtung des Maklerkunden zur Zahlung einer Maklercourtage. Wird die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH für den Verkäufer im Alleinauftrag tätig, ist sie zu intensiven Nachweis- oder Vermittlungsbemühungen verpflichtet. Dieses beinhaltet neben der Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes auch, individuell nach einem geeigneten Vertragspartner zu suchen. Im Allgemeinauftrag erbringt die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH allgemeine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, die im Wesentlichen auf die Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes ausgerichtet ist. Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist hier zu werblichen Vorleistungen nicht verpflichtet.

##### 2. Identität des Unternehmers, ladungsfähige Anschrift und Adressat für Beschwerden

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo). Geschäftsführer: Dietmar Bohne

##### 3. Art der Courtageberechnung

Die Maklercourtage kann aufgrund der Beschaffenheit der Maklerleistung im Voraus nicht benannt werden. In der Regel wird sie als ein Bruchteil des wirtschaftlichen Wertes des vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrages bzw. als ein Vielfaches der Monatsmiete/-pacht berechnet. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Ortsüblichkeit.

##### 4. Zahlungs- und Leistungsbedingungen

Die Maklercourtage ist fällig und zahlbar mit Wirksamkeit des nachgewiesenen Vertrages. Die unter Ziffer 1 beschriebenen Maklerleistungen werden bis zum Eintritt des Erfolges (wirksamer Abschluss des angestrebten Vertrages), beim Maklervertrag mit dem Verkäufer längstens bis zur Beendigung des Maklervertrages, erbracht.

##### 5. Laufzeit des Maklervertrags

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer hat eine Festlaufzeit von 6 Monaten und ist danach mit einmonatiger Frist in Textform kündbar.

### VERBRAUCHERINFORMATION

#### für unsere Maklerkunden bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

##### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

##### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

• Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo)

• Hiermit widerrufe(n) ich/wir(\*) den von mir/uns(\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung(\*)

• Bestellt am(\*)/erhalten am(\*)

• Name des/der Verbraucher(s)

• Anschrift des/der Verbraucher(s)•

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

• Datum

\* Unzutreffendes streichen.

##### Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr zunächst bestehendes Widerrufsrecht erlischt, wenn die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH die Maklerleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Maklerleistung erst begonnen hat, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH verlieren.