

Taunusstein

# Grundsolides 2 Familienhaus in beliebter Wohnlage von Wehen

*Objektnummer: 25108008*



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

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25108008	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1970	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.06.2035	Energie- Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



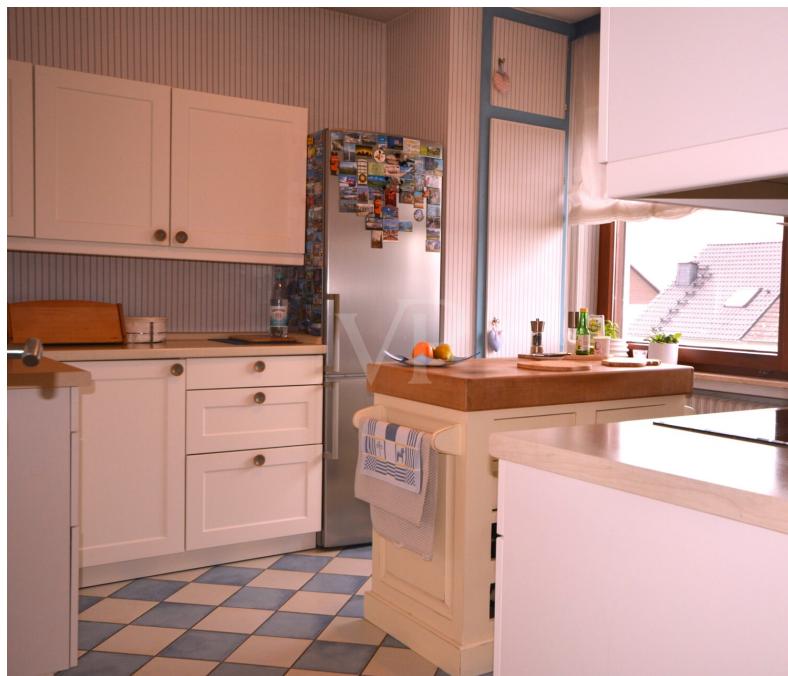
Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



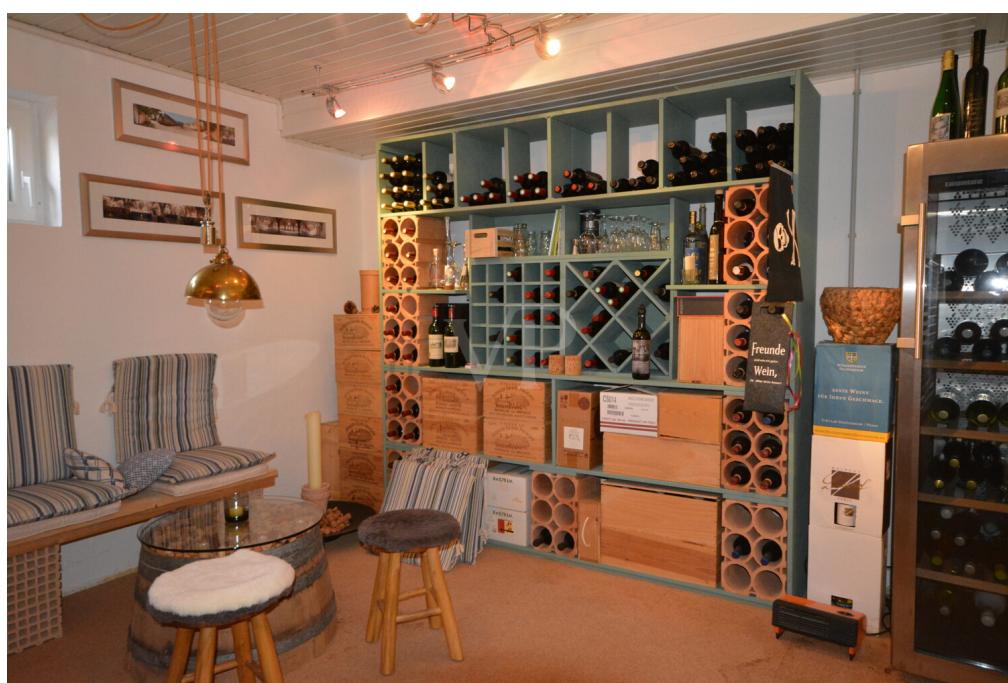
Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

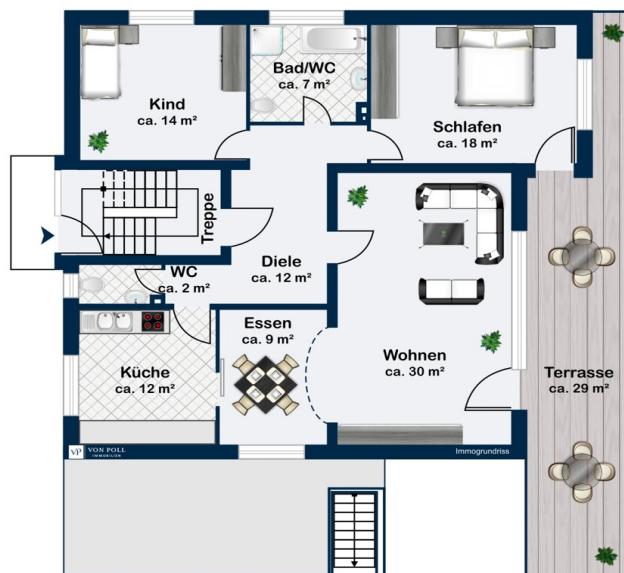
## Die Immobilie



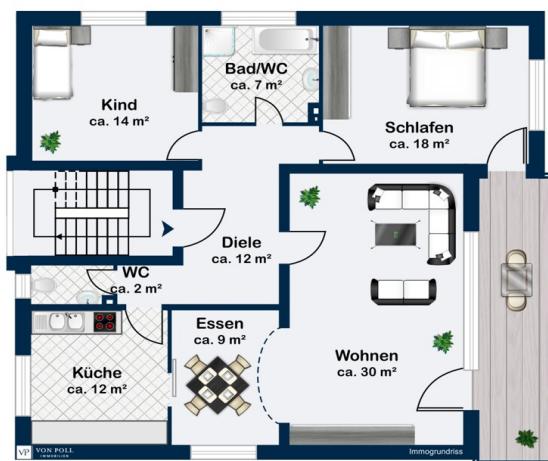
Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Grundrisse

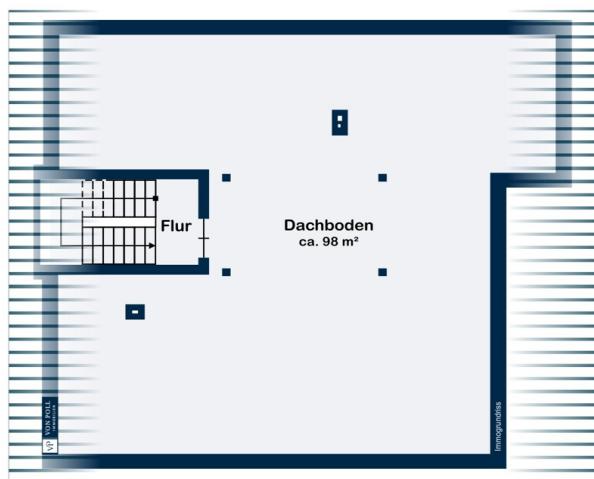
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



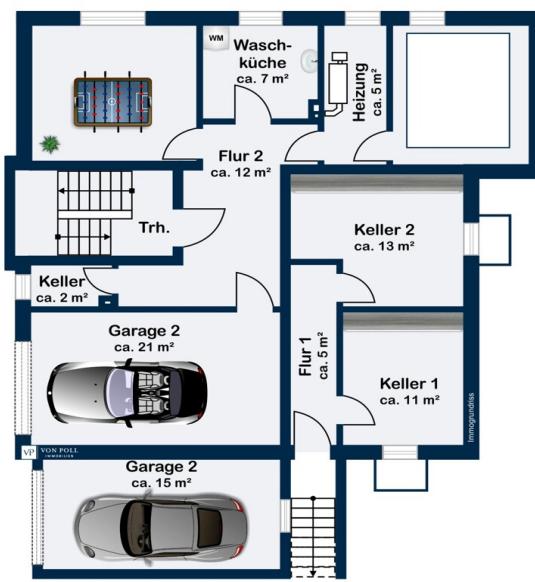
Erdgeschoss



Obergeschoß



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 2-Familienhaus in beliebter Wohnlage von TST-Wehen überzeugt durch Großzügigkeit, durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> je Wohnung und einem Grundstück von ca. 638 m<sup>2</sup> bietet es genügend Raum für Familien, Mehr-Generationen-Erlebnis oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Es erwarten Sie 2 getrennte Wohneinheiten mit je 3 Zimmern, Küche, Bad. Im EG finden Sie einen geräumigen Wohn- u. Essbereich mit großflächigen Fensterelementen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Eine separate Küche öffnet sich zum Essbereich und überzeugt mit praktischen Stauraumlösungen. Neben dem Schlafzimmer dient ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im OG erwartet Sie eine vergleichbar großzügige Raumaufteilung mit identischem Grundriss, wobei der Wohnbereich durch einen Sonnen-Balkon erweitert wird.

Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über ein eigenes Tageslichtbad – ausgestattet mit Dusche und Wannenbad sowie einem Gäste WC. Die Ausstattung des Hauses zeichnet sich insgesamt durch eine solide Qualität aus: Beständige Bodenbeläge, gepflegte Wandflächen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie zahlreiche praktische Stauraummöglichkeiten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Eine Gasbrennwertheizungsanlage, welche im Jahr 2019 neu installiert wurde, gewährleistet sowohl geregelten Wärmebedarf als auch gleichmäßige Versorgung aller Räume. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss großzügige Nutzflächen bereit – ideal für Vorräte, Hobbys oder Hauswirtschaft. Ebenfalls verfügt die Immobilie über ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das bereits mit Heizkörpern ausgestattet ist. 2 Garagen sowie 2 Stellplätze runden diese Immobilie ab.

Der gepflegte Garten überzeugt mit ausreichend Platz, einem großzügigen Gartenhaus sowie einer überdachten Terrasse!

Gerne stehen wir für eine Terminabstimmung zur Verfügung...

**Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Ausstattung und Details

- 2 Einbauküchen
- Parkettböden
- Gas-Brennwerttherme 2019
- Holzfenster, doppelt verglast
- Tageslichtbäder
- separate Gäste-WC's
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze
- Gartenhaus

**Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt und das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und Autobahnanschlüssen gewährleistet.

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Großstadt wünschen. In Wehen finden Sie alle erdenklichen Annehmlichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen.

Von hier sind Sie in 15 Auto-Minuten in der Wiesbadener Innenstadt und haben Anschlussmöglichkeit zur A3 über Idstein.

**Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 239.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Objektnummer: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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