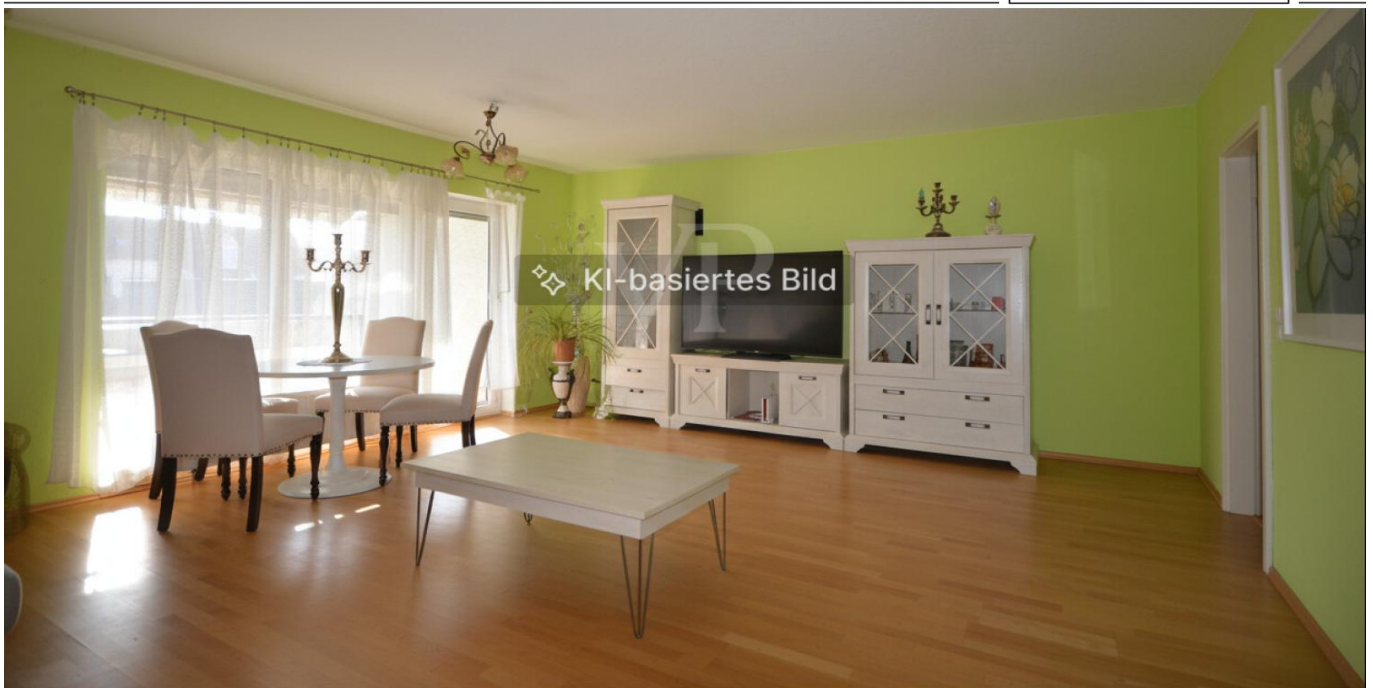


Taunusstein

# Kapitalanleger aufgepasst: Sonnige 3 Zi.- Wohnung in TST-Wehen

Objektnummer: 26108003



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

**KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26108003 - 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: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26108003	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

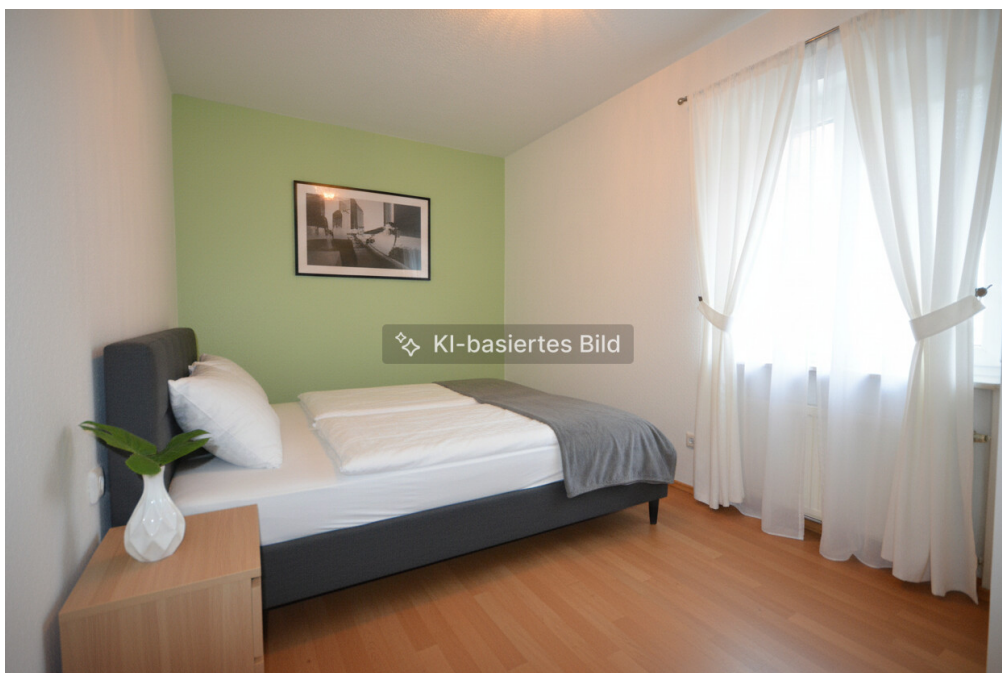
**Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.03.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



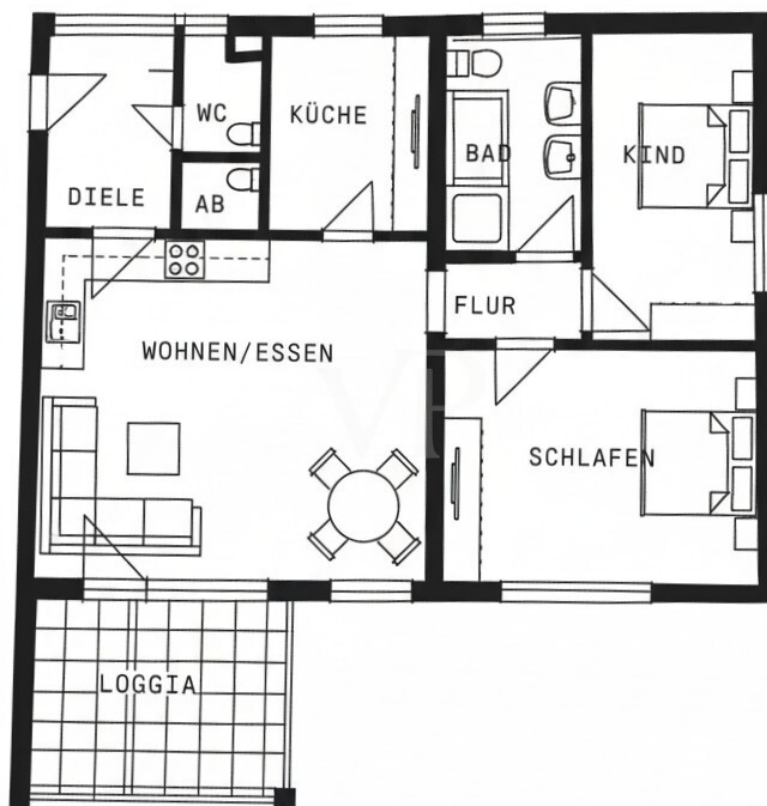
Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Grundrisse



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: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Ein erster Eindruck

Wohnkomfort auf ca. 87 m<sup>2</sup>

Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung von 1991

Diese zur Zeit vermietete gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ansprechendes und funktionales Wohnkonzept. Sie befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 und eignet sich mit ihrer Aufteilung und ihren Eigenschaften sowohl als neues Zuhause oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Der Wohn-Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung mit ausreichend Platz zur freien Möblierung und dient als zentraler Treffpunkt des Zuhauses. Ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine Einbauküche runden das Angebot ab.

Das helle, funktionale Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, die für eine angenehme Wärmeverteilung und ein ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Der überdachte Balkon lädt zur Entspannung ein.

Die Lage der Wohnung setzt angenehme Akzente und bietet vielfältige Optionen für die Nutzung der einzelnen Räume.

Zusätzlich beinhaltet die Wohnung einen Kellerraum und einen Tiefgaragenplatz.

Ein großer Hauswirtschaftsraum bietet viel Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Lage, die verbindet

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend.

Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

Ideal auch für Kapitalanleger

Die Kombination aus gefragter Lage, guter Anbindung, guter Vermietbarkeit macht

diese Wohnung zu einer wertbeständigen und lukrativen Investition.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Laminatböden
- Etagenheizung
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Tageslichtbad
- Separate Gäste-WC
- Kellerraum
- Überdachter Balkon
- Tiefgaragenplatz

**Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich 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 seinen 10 dazugehörigen Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage vor den Toren Wiesbadens für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Landeshauptstadt wünschen. Im Ortsteil Wehen finden Sie alle erdenklichen Annehmlichkeiten, eine perfekte Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen.

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

**Objektnummer: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26108003 - 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)