

Hohenstein / Breithardt

# Solid, energy-efficiently renovated multi-family house – attractive investment property with owner-occupancy option

Property ID: 24108006



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 508 m<sup>2</sup>

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24108006                 |
| Living Space         | ca. 211 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 8                        |
| Bedrooms             | 5                        |
| Bathrooms            | 3                        |
| Year of construction | 1965                     |
| Type of parking      | 2 x Car port, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 450.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 100 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas            | Final Energy Demand                                  | 92.80 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 28.07.2034                   | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1963                      |

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## The property



Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## The property



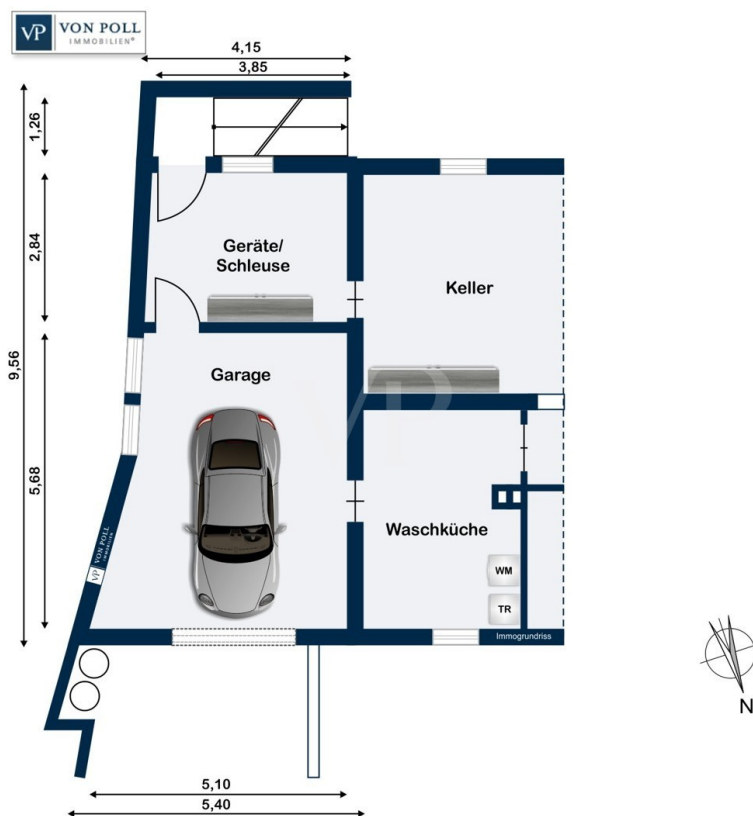
Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

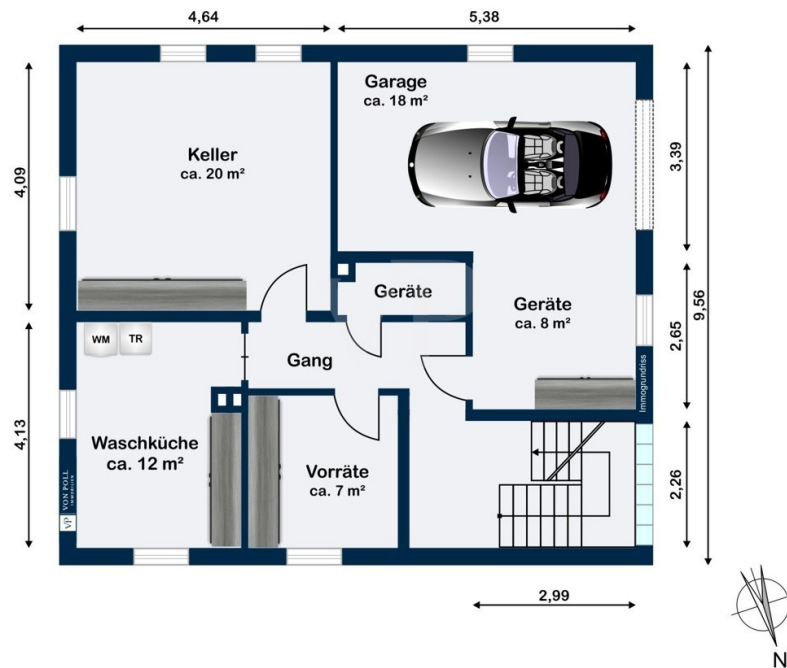
## The property



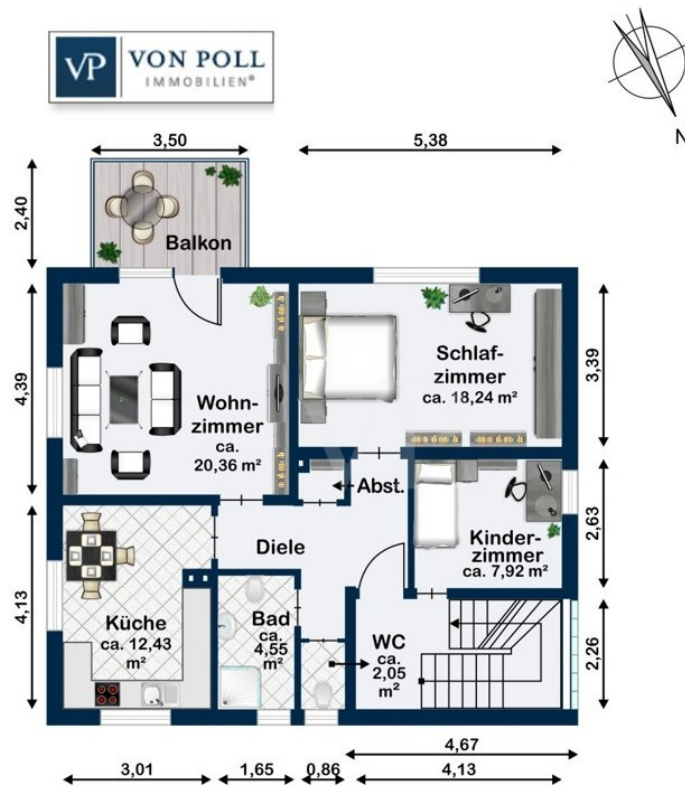
Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Floor plans

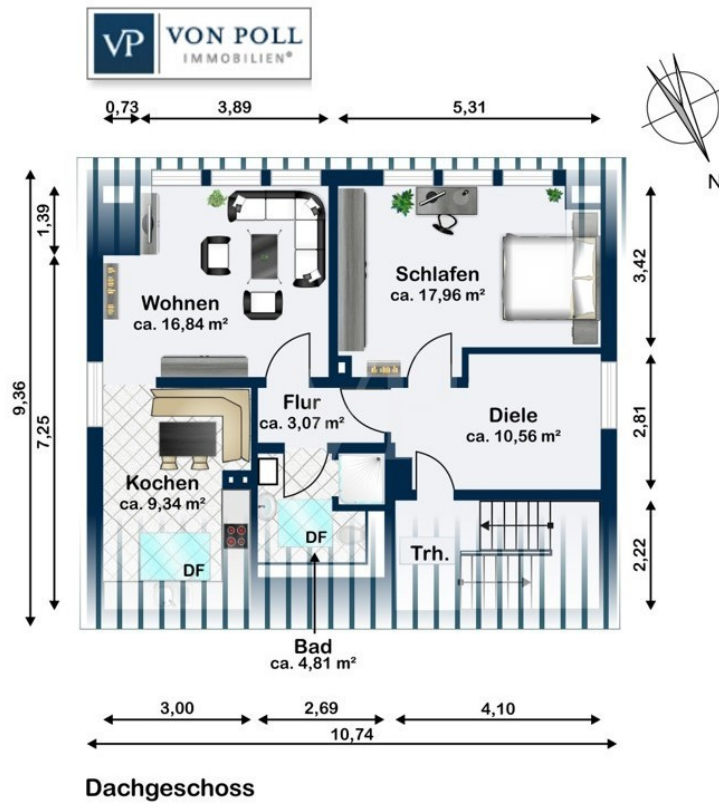








Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## A first impression

Solid multi-family house with three apartments – ideal for investors or owner-occupiers with DIY skills. This well-maintained multi-family house, built in 1963, is conveniently located and offers a variety of uses with its three separate apartments – suitable for both investors and owner-occupiers with DIY skills. Living situation & layout: Currently, two of the three apartments are rented. The ground floor apartment is vacant and can be occupied by the owner or rented out again at short notice. The apartments on the ground and first floors are both generously sized and almost identical in size. The living space has been further expanded through subsequent additions: Ground floor: Terrace and conservatory; First floor: Wooden balcony. The top floor features a compact 2-room apartment with a bedroom, living room, and bathroom with natural light – ideal for one or two people. Features & Modernizations The house is in excellent condition – regular maintenance and modernizations have been consistently carried out: 2008: Facade insulation and repainting 2009: Window glazing replaced 2020: New heating system in the attic Ground floor & First floor: Bathrooms completely renovated Attic: Shower modernized Additional Usable Space & Outdoor Facilities The building has a full basement. In addition to the boiler room and laundry room, there are further practical storage rooms available. The property also includes: Two basement garages with adjoining storage rooms A large garden shed A double carport (built in 1995) A beautifully landscaped, spacious garden with plenty of room for playing, relaxing, or gardening A 7,000-liter cistern for garden irrigation As the apartments are currently occupied, we ask for your understanding that, for reasons of discretion, no interior photos are being published.

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Details of amenities

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Haus durchgeführt, um den Wohnkomfort zu steigern und den energetischen Standard zu verbessern:

1971: Ausbau des Dachgeschosses

1978: Anbau einer Kellergarage mit Geräteraum (Nutzfläche 34 m<sup>2</sup>) sowie einer Terrasse (34 m<sup>2</sup>) an das Erdgeschoss

1995: Errichtung eines Carports (27 m<sup>2</sup>) mit zwei Stellplätzen, angrenzend an das bestehende Gartenhaus

2002: Anbau eines Holzbalkons am Obergeschoss (8,5 m<sup>2</sup>)

2004: Neue Heizungsanlagen im Erdgeschoss und Obergeschoss (Fa. Vaillant)

2006: Badsanierung im ersten Obergeschoss

2008: Wärmedämmung des gesamten Hauses

2009: Erneuerung der Fenster (weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung)

2017: Komplettsanierung des Erdgeschosses, einschließlich neuer Bodenbeläge im Wohnzimmer und Überprüfung der gesamten Elektrik (inklusive neuer Elektroleitungen)

2017: Erneuerung der Zuleitungen für Waschmaschinen, Trockner und Gastermen im Keller

2018: Modernisierung der Dusche im Dachgeschoss

2020: Neue Heizungsanlage im Dachgeschoss (Fa. Viessmann Vitopent 200)

2020: Erneuerung der Dachflächenfenster

2022: Außentreppe wurde neu verputzt und gestrichen

Zusätzlich befindet sich im Garten eine Zisterne/Wassertank mit einer Kapazität von 7.000 Litern, ideal zur Gartenbewässerung.

**Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## All about the location

Hohenstein liegt im westlichen Taunus, eingebettet zwischen Limburg und Wiesbaden, und ist verkehrstechnisch gut über die B 54 angebunden. Das ruhig gelegene Haus befindet sich am Rand des Ortsteils Breithardt – in angenehmer Wohnlage und dennoch in fußläufiger Nähe zu einem Einkaufsmarkt (ca. 8 Minuten).

Im Ort selbst stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, ebenso eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Tierärzte. Weitere Annehmlichkeiten wie eine Apotheke, Friseur, Autowerkstatt und verschiedene Gaststätten sind ebenfalls vorhanden.

Durch die ruhige Lage und die gute Anbindung an die Umgebung bietet Hohenstein ein komfortables Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 92.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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.

Property ID: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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