

Taunusstein

Solidly built two-family house in a popular residential area of Wehen

Property ID: 25108008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 638 m²

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

- **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: 25108008 - 65232 Taunusstein

At a glance

Property ID	25108008	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 216 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1970		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	239.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property



Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

The property

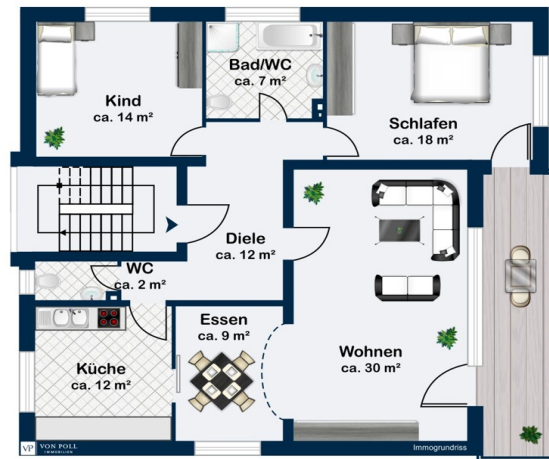


Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

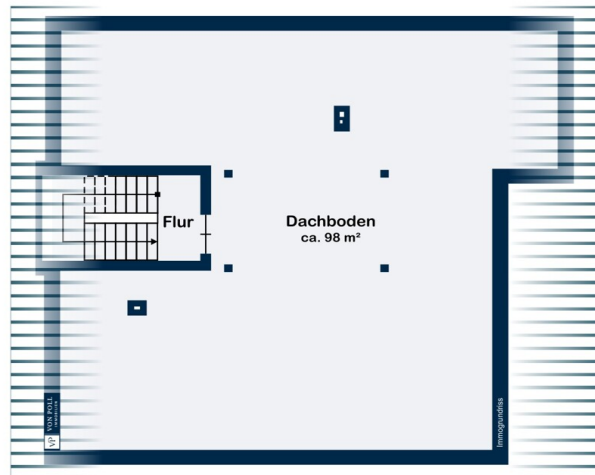
Floor plans



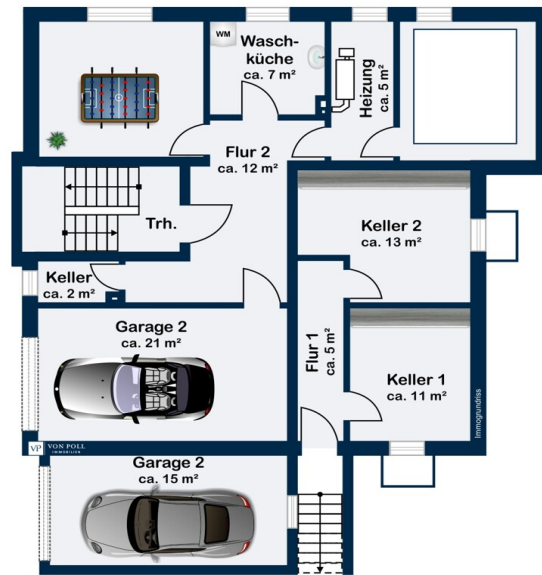
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25108008 - 65232 Taunusstein

A first impression

This well-maintained two-family house in a sought-after residential area of TST-Wehen impresses with its spaciousness, thoughtful layout, and high-quality features. With approximately 108 m² of living space per apartment and a plot of approximately 638 m², it offers ample room for families, multi-generational living, or even combining living and working under one roof. The property comprises two separate apartments, each with three rooms, a kitchen, and a bathroom. On the ground floor, you'll find a spacious living and dining area with large windows that create a bright and welcoming atmosphere. A separate kitchen opens onto the dining area and features practical storage solutions. In addition to the master bedroom, another room can be used flexibly as a children's room, guest room, or home office. The upper floor offers a similarly spacious layout with an identical floor plan, and the living area is extended by a sunny balcony. Both apartments have their own bathroom with natural light – equipped with a shower and bathtub – as well as a separate guest toilet. The house boasts a high-quality finish throughout: durable flooring, well-maintained walls, double-glazed PVC windows, and ample storage space create a comfortable living environment. A gas condensing boiler, newly installed in 2019, ensures consistent heating and even heat distribution to all rooms. The basement offers generous storage space – ideal for supplies, hobbies, or household chores. The property also features an attic, already equipped with radiators, which is suitable for conversion. Two garages and two parking spaces complete the property. The well-maintained garden offers plenty of space, a spacious garden shed, and a covered terrace. We would be happy to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

Details of amenities

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

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

All about the location

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.

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 239.00 kWh/(m²*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 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.

Property ID: 25108008 - 65232 Taunusstein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com