

Hohenstein / Breithardt

Casa multifamiliar sólida, renovada de manera energéticamente eficiente: atractiva propiedad de inversión con opción de ocupación por parte del propietario

Número de propiedad: 24108006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m²

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

De un vistazo

Número de propiedad	24108006	Precio de compra	450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 211 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1965	Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	92.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.07.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

La propiedad



Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

La propiedad



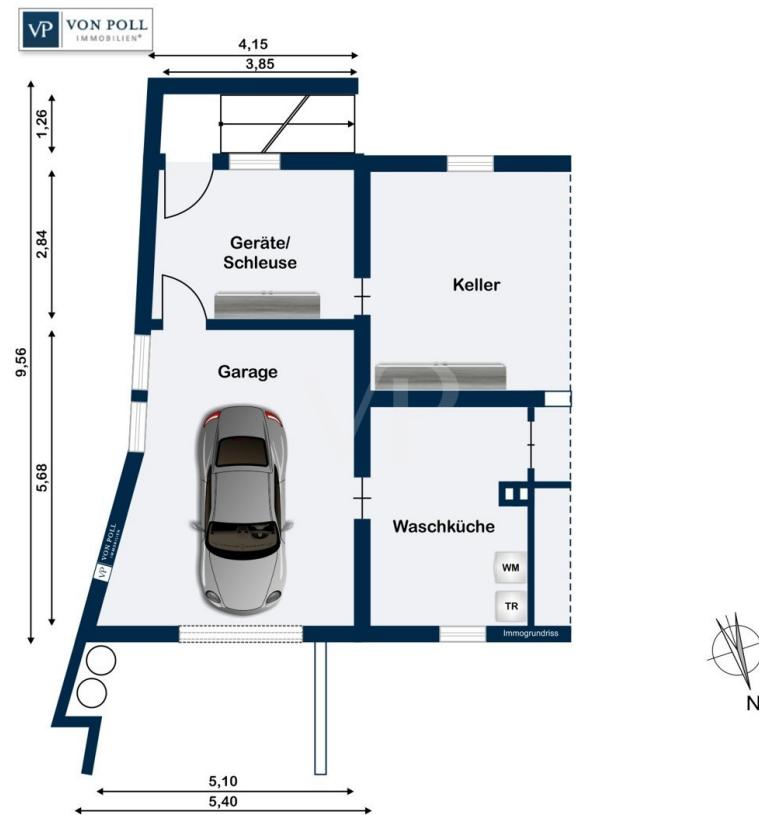
Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

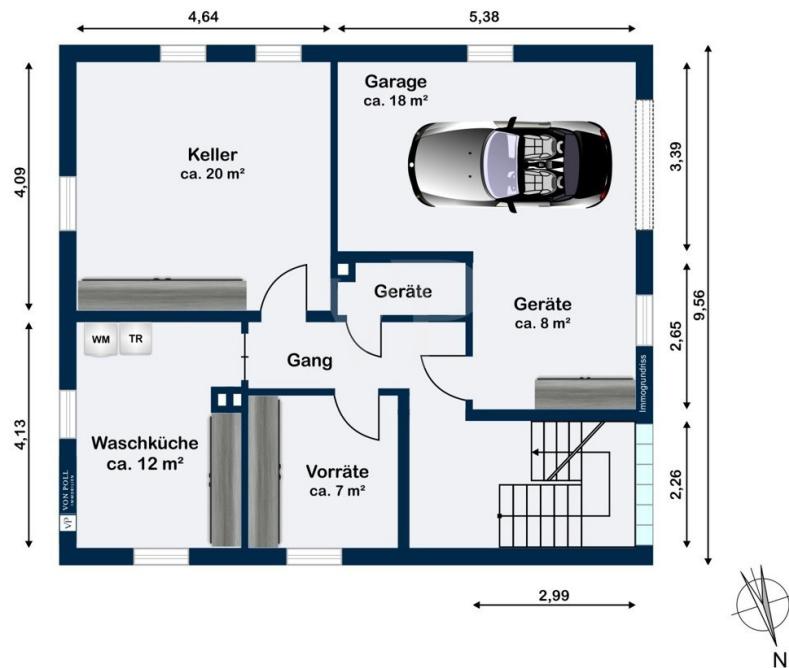
La propiedad

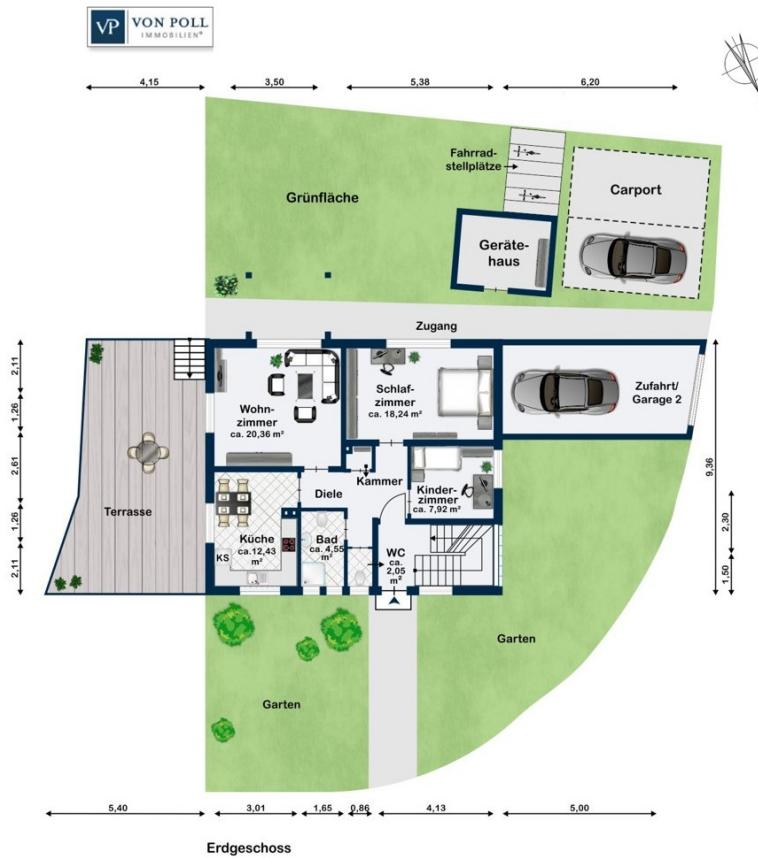


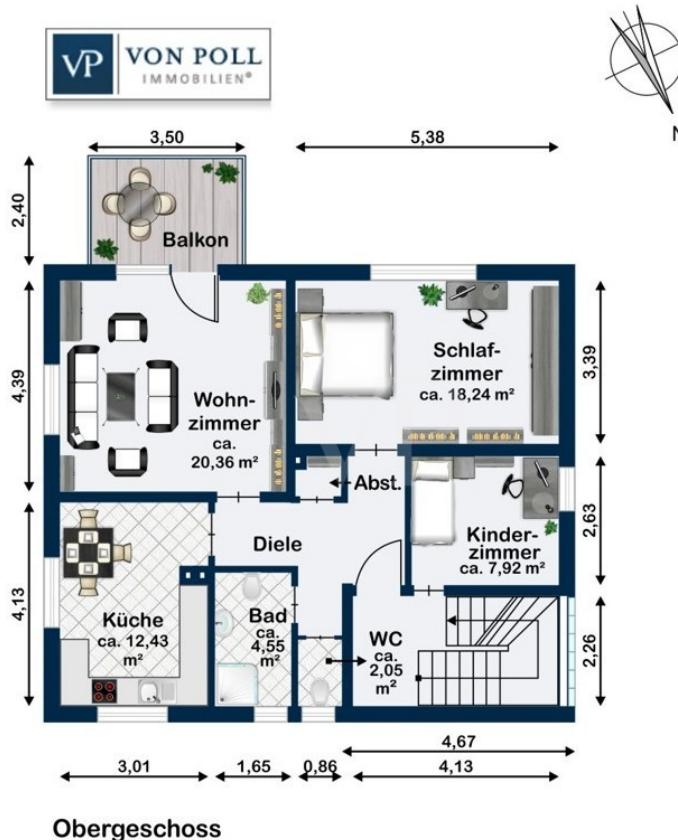
Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

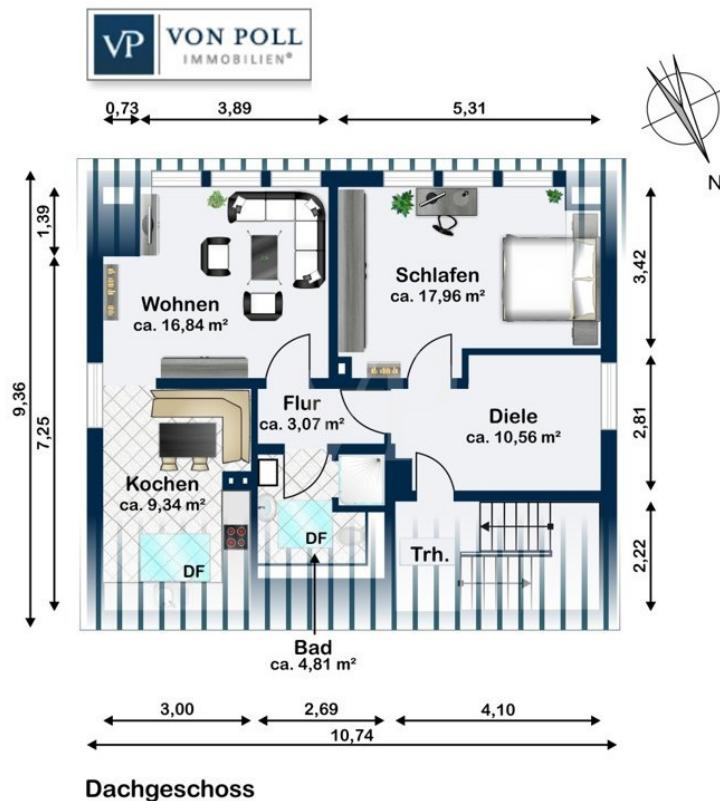
Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Una primera impresión

Sólida casa multifamiliar con tres apartamentos, ideal para inversores o propietarios con habilidades para el bricolaje. Esta casa multifamiliar, construida en 1963 y en perfecto estado, goza de una ubicación privilegiada y ofrece una variedad de usos con sus tres apartamentos independientes, ideales tanto para inversores como para propietarios con habilidades para el bricolaje. Situación y distribución: Actualmente, dos de los tres apartamentos están alquilados. El apartamento de la planta baja está vacío y puede ser ocupado por el propietario o alquilado de nuevo con poca antelación. Los apartamentos de la planta baja y la primera planta son amplios y prácticamente idénticos. La superficie habitable se ha ampliado con ampliaciones posteriores: Planta baja: Terraza y invernadero; Planta alta: Balcón de madera. La planta superior cuenta con un apartamento compacto de dos habitaciones con dormitorio, salón y baño con luz natural, ideal para una o dos personas. Características y modernizaciones La casa está en excelentes condiciones: se han llevado a cabo mantenimientos y modernizaciones regulares de manera constante: 2008: Aislamiento y repaintado de fachada 2009: Acristalamiento de ventanas reemplazado 2020: Nuevo sistema de calefacción en el ático Planta baja y primer piso: Baños completamente renovados Ático: Ducha modernizada Espacio útil adicional e instalaciones al aire libre El edificio tiene un sótano completo. Además de la sala de calderas y el lavadero, hay otros trasteros prácticos disponibles. La propiedad también incluye: Dos garajes en el sótano con trasteros contiguos Un gran cobertizo de jardín Una cochera doble (construida en 1995) Un jardín espacioso y bellamente diseñado con mucho espacio para jugar, relajarse o hacer jardinería Una cisterna de 7,000 litros para riego del jardín Como los apartamentos están actualmente ocupados, le pedimos su comprensión de que, por razones de discreción, no se publican fotos del interior.

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Detalles de los servicios

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 m²) sowie einer Terrasse (34 m²) an das Erdgeschoss
 - 1995: Errichtung eines Carports (27 m²) mit zwei Stellplätzen, angrenzend an das bestehende Gartenhaus
 - 2002: Anbau eines Holzbalkons am Obergeschoss (8,5 m²)
 - 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 Gasthermen 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.

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 92.80 kWh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com