

**Taunusstein**

# Casa de dos familias de construcción sólida en una popular zona residencial de Wehen

**Número de propiedad: 25108008**



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

**PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein**

- 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: 25108008 - 65232 Taunusstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25108008	Precio de compra	690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 216 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1970	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad



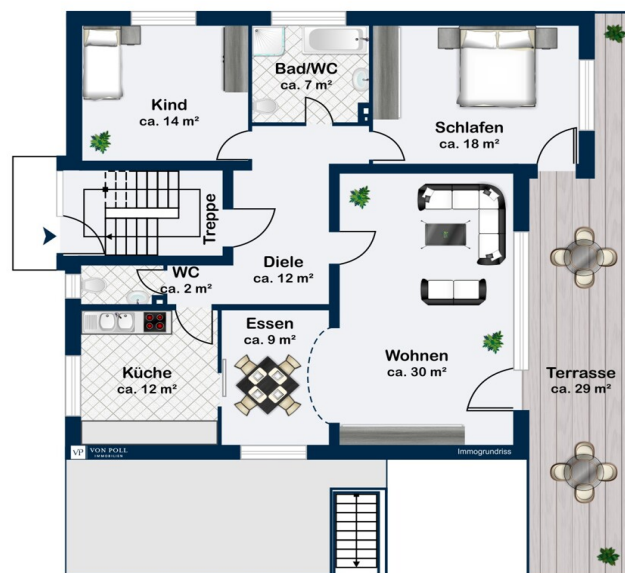
Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propiedad

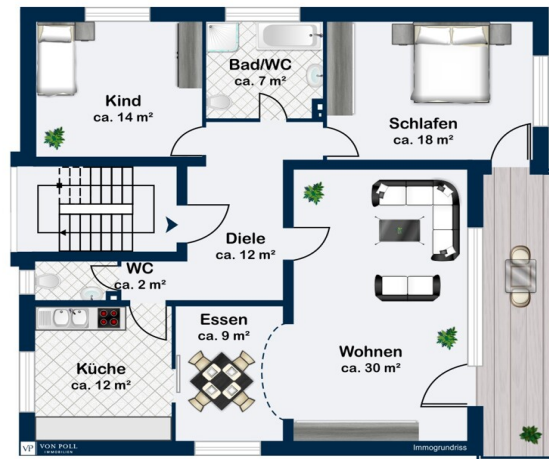


Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein

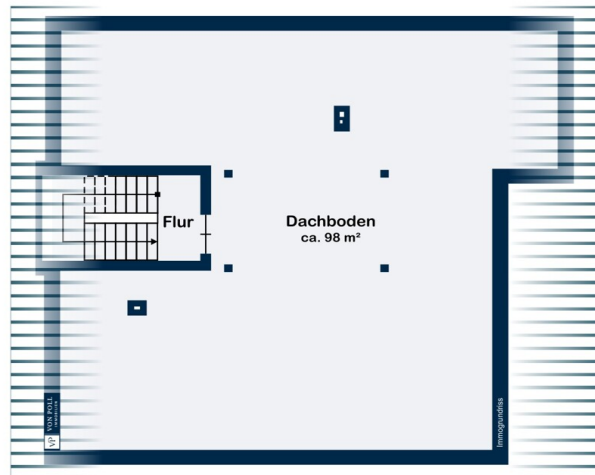
## Planos de planta



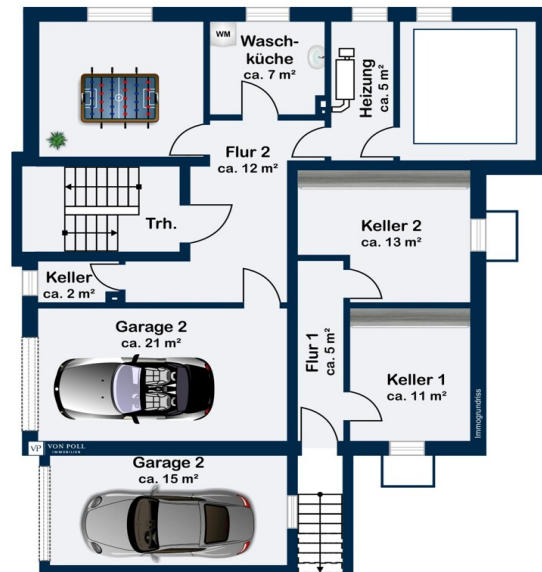
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, bien cuidada, se encuentra en una codiciada zona residencial de TST-Wehen y destaca por su amplitud, su cuidada distribución y sus acabados de alta calidad. Con aproximadamente 108 m<sup>2</sup> de superficie habitable por apartamento y una parcela de aproximadamente 638 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para familias, convivencia multigeneracional o incluso la posibilidad de combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. La propiedad consta de dos apartamentos independientes, cada uno con tres habitaciones, cocina y baño. En la planta baja, encontrará un amplio salón-comedor con grandes ventanales que crean un ambiente luminoso y acogedor. Una cocina independiente se conecta al comedor y cuenta con prácticos sistemas de almacenamiento. Además del dormitorio principal, hay otra habitación que puede utilizarse como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. La planta superior ofrece una distribución igualmente espaciosa con idéntica distribución, y el salón se amplía con un soleado balcón. Ambos apartamentos disponen de baño propio con luz natural, equipado con ducha y bañera, así como de un aseo de invitados. La casa presume de acabados de alta calidad en toda su extensión: suelos resistentes, paredes bien cuidadas, ventanas de PVC con doble acristalamiento y amplio espacio de almacenamiento que crean un ambiente confortable. Una caldera de condensación de gas, recién instalada en 2019, garantiza una calefacción constante y una distribución uniforme del calor en todas las estancias. El sótano ofrece un amplio espacio de almacenamiento, ideal para suministros, aficiones o tareas domésticas. La propiedad también cuenta con un ático, ya equipado con radiadores, apto para reformar. Dos garajes y dos plazas de aparcamiento completan la propiedad. El jardín, bien cuidado, ofrece mucho espacio, una espaciosa caseta de jardín y una terraza cubierta. Estaremos encantados de concertar una visita.

**Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## 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](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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