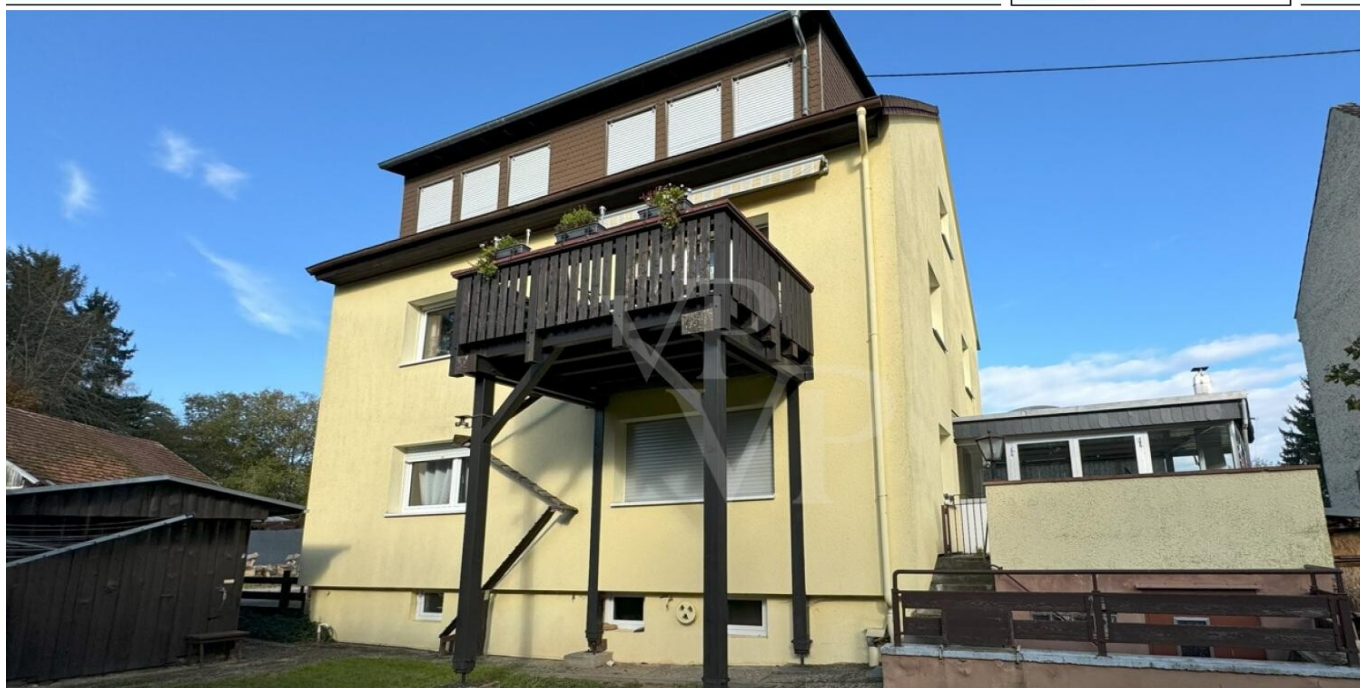


Hohenstein / Breithardt

Immeuble de rapport solide et rénové pour une efficacité énergétique optimale – un bien d'investissement attractif avec possibilité d'occupation par le propriétaire.

CODE DU BIEN: 24108006



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24108006
Surface habitable	ca. 211 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	92.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété



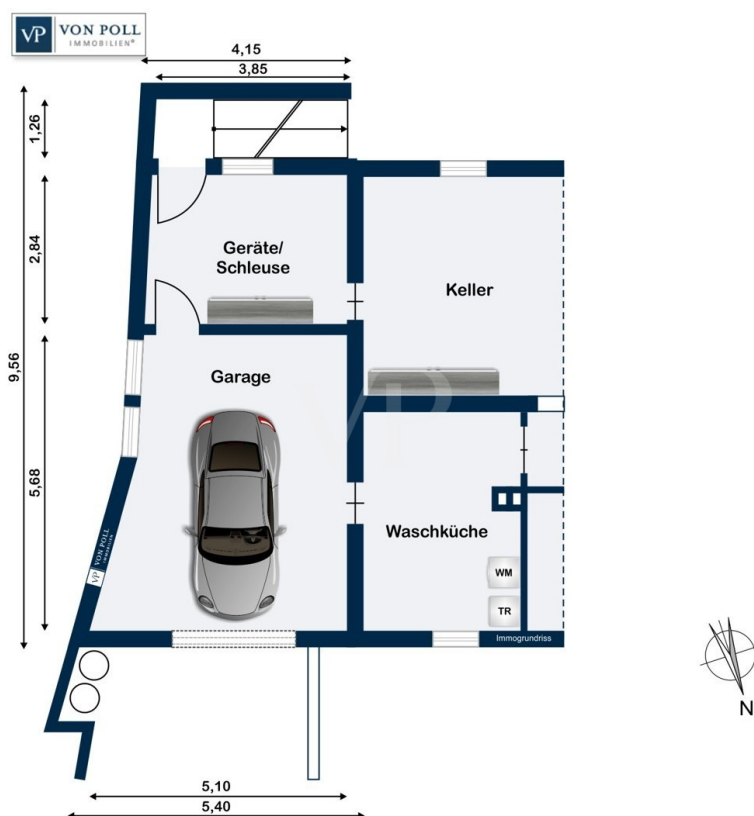
CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété

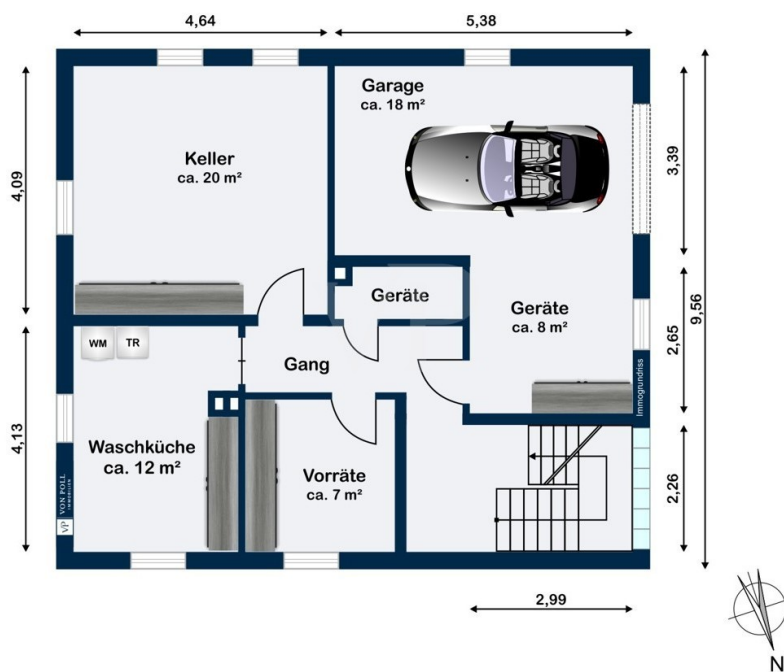


CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

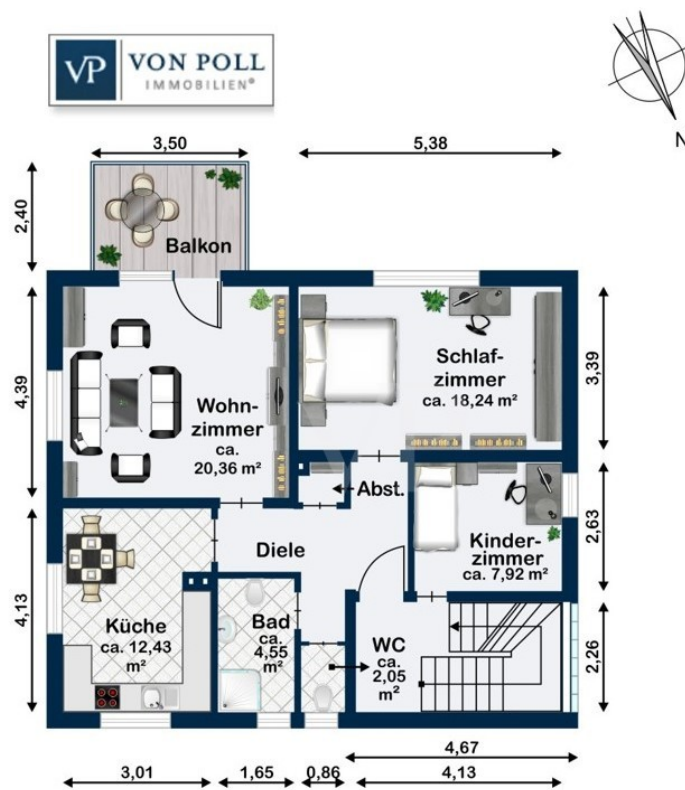
## Plans d'étage



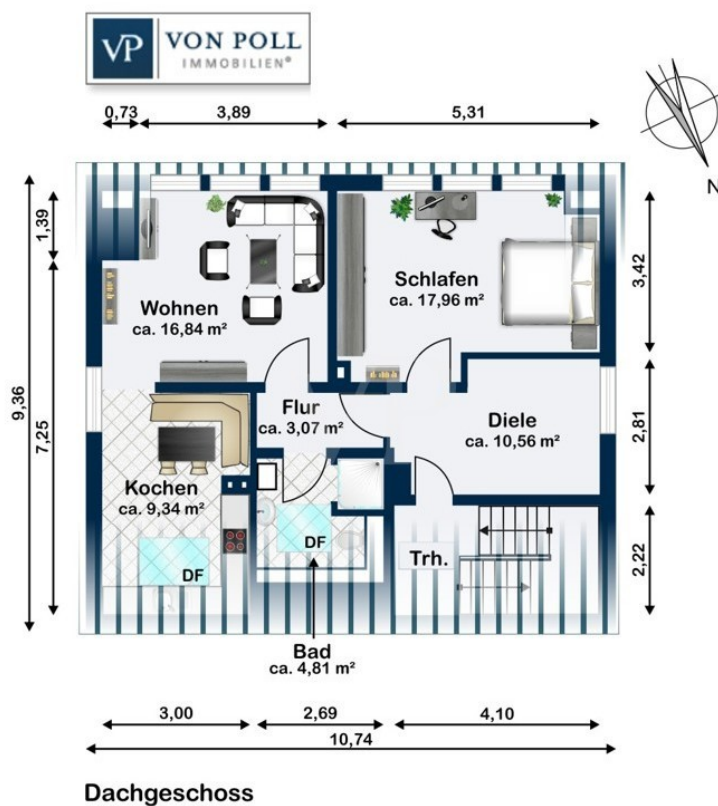








Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Une première impression

Solide maison de ville de trois appartements – idéale pour investisseurs ou propriétaires occupants bricoleurs. Construite en 1963, cette maison de ville bien entretenue bénéficie d'un emplacement idéal et offre de multiples possibilités grâce à ses trois appartements indépendants – convenant aussi bien aux investisseurs qu'aux propriétaires occupants bricoleurs. Situation et agencement : Actuellement, deux des trois appartements sont loués. L'appartement du rez-de-chaussée est vacant et peut être occupé par le propriétaire ou reloué rapidement. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage sont spacieux et de superficie quasi identique. L'espace de vie a été agrandi par des extensions successives : Rez-de-chaussée : Terrasse et véranda ; Premier étage : Balcon en bois. Le dernier étage abrite un appartement compact de deux pièces avec chambre, séjour et salle de bains, baigné de lumière naturelle – idéal pour une ou deux personnes. Caractéristiques et modernisations La maison est en excellent état – un entretien régulier et des modernisations ont été constamment effectués : 2008 : Isolation et peinture de la façade ; 2009 : Remplacement des vitrages ; 2020 : Nouveau système de chauffage dans les combles. Rez-de-chaussée et premier étage : Salles de bains entièrement rénovées. Combles : Douche modernisée. Espaces supplémentaires et aménagements extérieurs Le bâtiment dispose d'un sous-sol complet. Outre la chaufferie et la buanderie, des espaces de rangement supplémentaires sont disponibles. La propriété comprend également : Deux garages en sous-sol avec pièces de rangement attenantes ; Un grand abri de jardin ; Un double carport (construit en 1995) ; Un jardin paysager spacieux offrant un bel espace pour jouer, se détendre ou jardiner ; Une citerne de 7 000 litres pour l'arrosage du jardin. Les appartements étant actuellement occupés, nous vous prions de comprendre que, par souci de discrétion, aucune photo de l'intérieur n'est publiée.



**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

**Tel.:** +49 6128 – 74 06 144

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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