

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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m²

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	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 211 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Surface de plancher	ca. 100 m ²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage	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	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	92.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	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



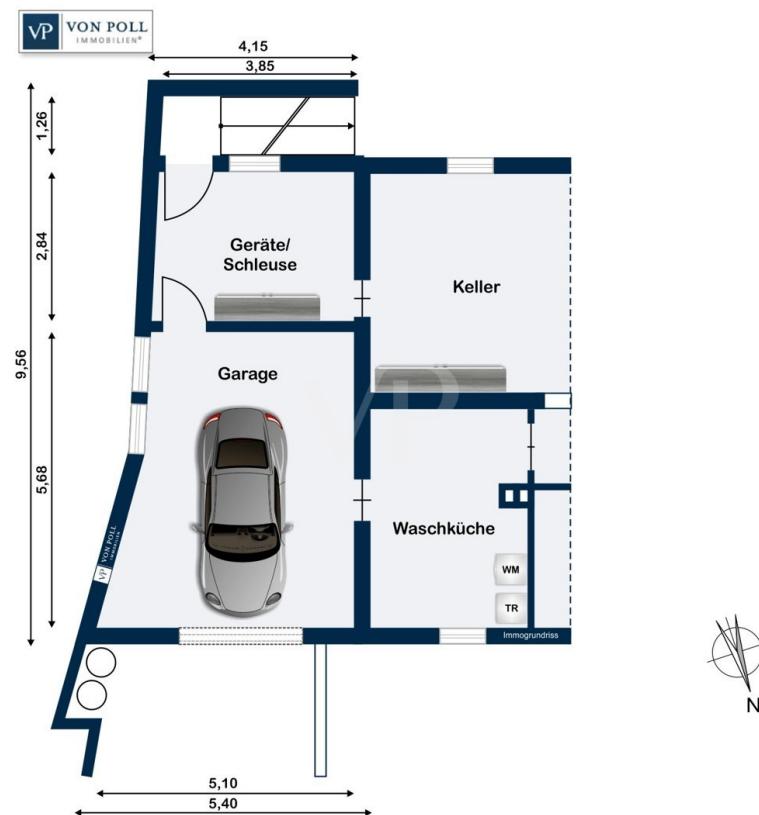
CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

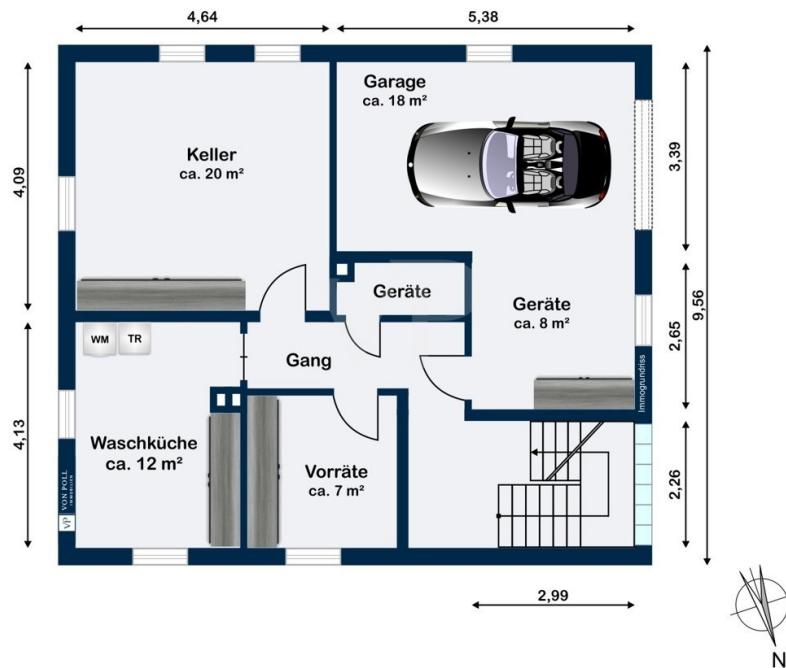
La propriété

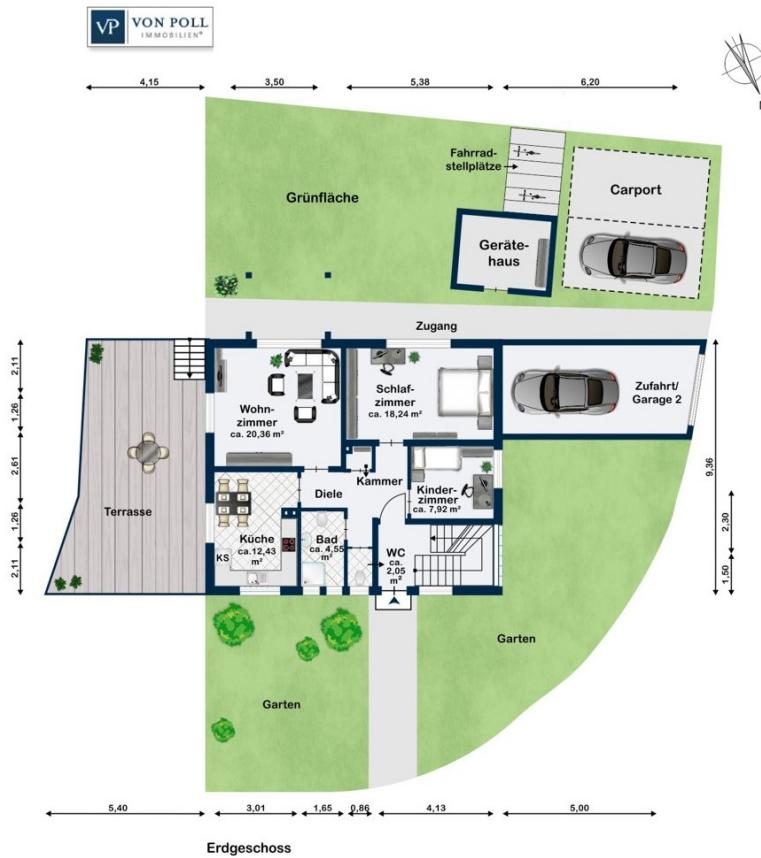


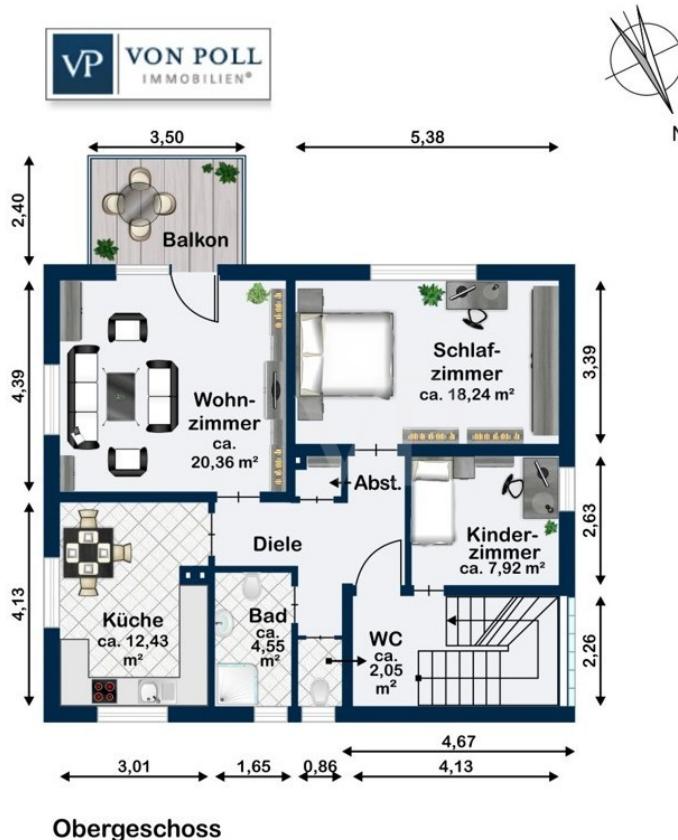
CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

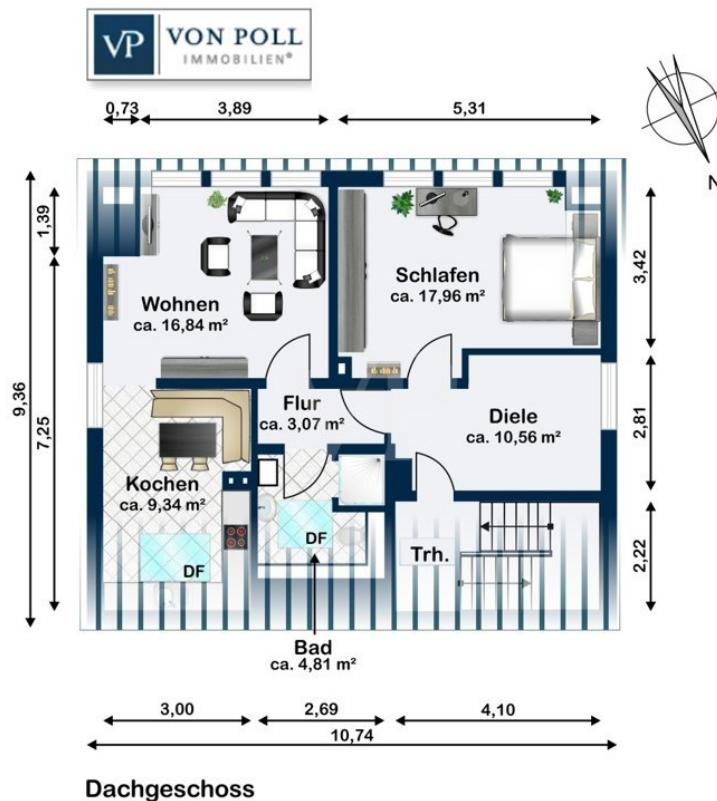
Plans d'étage











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 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: Außentreppen 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/(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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

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

www.von-poll.com