

Taunusstein

# Maison bifamiliale de construction solide dans un quartier résidentiel populaire de Wehen

CODE DU BIEN: 25108008



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 638 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

- 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: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25108008                      |
| Surface habitable      | ca. 216 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1970                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 690.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 239.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1970                      |

CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété



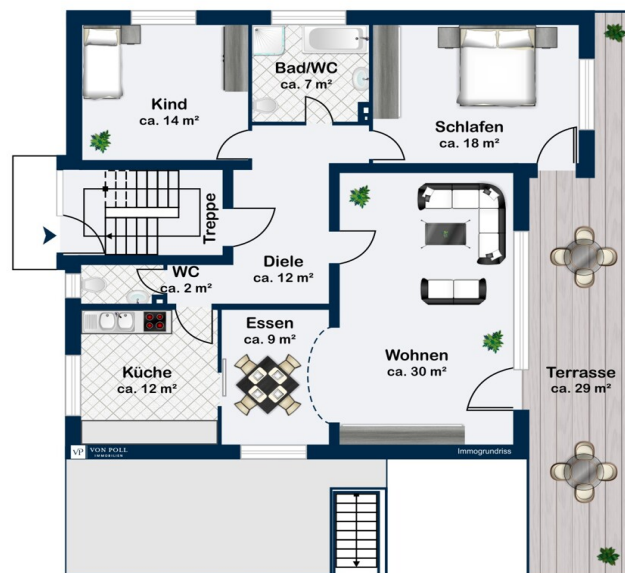
CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La propriété

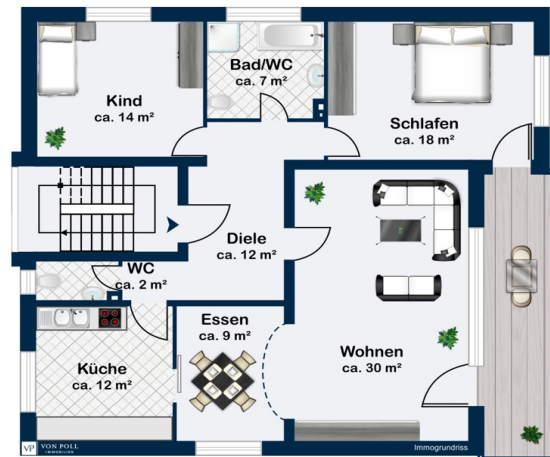


CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

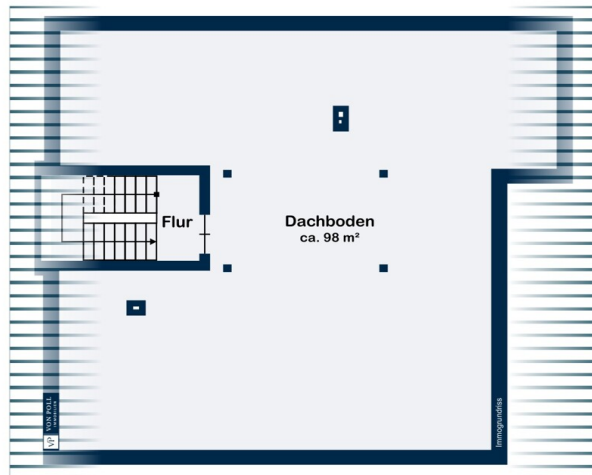
## Plans d'étage



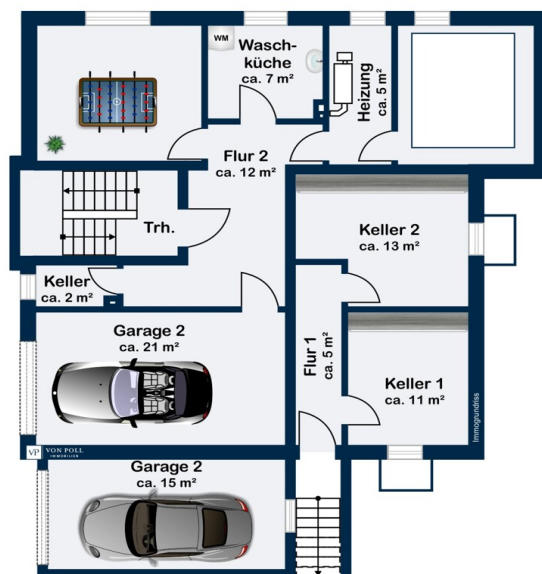
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue, située dans un quartier résidentiel prisé de TST-Wehen, séduit par ses volumes généreux, son agencement bien pensé et ses prestations de qualité. Avec environ 108 m<sup>2</sup> de surface habitable par appartement et un terrain d'environ 638 m<sup>2</sup>, elle offre un espace confortable pour les familles, les familles multigénérationnelles, ou même pour ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. La propriété se compose de deux appartements indépendants, chacun comprenant trois pièces, une cuisine et une salle de bains. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres. La cuisine séparée, ouverte sur le séjour, dispose de rangements pratiques. Outre la chambre principale, une autre pièce peut être aménagée selon vos besoins en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. L'étage offre un agencement tout aussi spacieux et identique, et le séjour se prolonge par un balcon ensoleillé. Chaque appartement possède sa propre salle de bains avec lumière naturelle – équipée d'une douche et d'une baignoire – ainsi que des toilettes séparées. Cette maison bénéficie de finitions haut de gamme : sols résistants, murs impeccables, fenêtres PVC double vitrage et nombreux rangements créent un cadre de vie confortable. Une chaudière à condensation au gaz, installée en 2019, assure un chauffage constant et une chaleur homogène dans toutes les pièces. Le sous-sol offre un espace de rangement généreux, idéal pour les provisions, les loisirs ou les tâches ménagères. La propriété comprend également un grenier, déjà équipé de radiateurs, aménageable. Deux garages et deux places de parking complètent ce bien. Le jardin, bien entretenu, offre un bel espace, un abri de jardin spacieux et une terrasse couverte. Nous serions ravis d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Plus d'informations

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 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: 25108008 - 65232 Taunusstein

## 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)