

Taunusstein

Romantisch eingewachsene Doppelhaushälfte für Handwerker

????????? ??????????: 24108001



www.von-poll.com

???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 123,4 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 473 m²

??????? ???????: 24108001 - 65232 Taunusstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	24108001
???????????	ca. 123,4 m ²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	2
?????????	1
????? ?????????????	1964
?????? ?????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	348.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	1991
????????? ??????????????	???????
????????????????????	ca. 3 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????, ????????

??????? ???????: 24108001 - 65232 Taunusstein

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ?????????????	175.61 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.01.2025		
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ????????



??????? ???????? : 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ????????



??????? ???????? : 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ????????



??????? ???????: 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ????????



??????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

?? ????????



??????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

??? ?????? ???????????

Die 1964 erbaute Doppelhaushälfte wird geprägt durch ihre idyllische Lage in einer ruhigen Wohngegend. Sie bietet auf einer Grundstücksfläche von rd. 473 m² eine Wohnfläche von ca. 124 m² über 2 Ebenen. Der großzügige Wohn-Essbereich mit seinem Zugang zum Sonnenbalkon wird sicherlich Ihr Lieblingsplatz in diesem gemütlichen Haus - ein Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine geräumige Küche mit Einbaulösung runden die obere Ebene funktional ab. In der Eingangsebene befindet sich ein weiterer, gartenseitig angelegter Wohnraum, der sich ideal als Büro oder Gästebereich anbietet und einen direkten Zugang zum romantisch eingewachsenen Gartenbereich ermöglicht. Der Eingangsbereich mit Gäste-WC ist äußerst großzügig angelegt. Eine Garage bietet Platz für Ihr Auto, zusätzlich gibt es einen Stellplatz auf dem Grundstück. Der Garten mit einem Bachlauf am Grundstücksende lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Diese renovierungsbedürftige DHH kann mit viel Einfühlungsvermögen zu einer wunderbaren Alternative zur Eigentumswohnung umgesetzt werden - sie bietet sich für ein junges Paar, oder Handwerker an. Aufgrund des Baujahres sollten individuelle Renovierungsarbeiten mit einplant werden. Die Immobilie besticht durch ihre gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung und unterstützen Sie bei Ihrem Immobilienkauf. (Grundrisse liegen aktuell noch nicht vor)

??????? ???????: 24108001 - 65232 Taunusstein

??????????????? ??? ?????????

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Kunststofffenster doppelverglast (1990er Jahre)
- Rollläden manuell
- Bad mit Dusche und Badewanne (1990er Jahre)
- Garage
- zusätzlicher Stellplatz
- Ölzentralheizung 1991

??????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

??? ??? ??? ???????????

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. Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Wehen in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Randlage. Somit ist die Lage, insbesondere für junge Familien oder Paare interessant. VERKEHRSANBINDUNG - Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle - Autobahn A3 in ca. 10 Minuten erreichbar EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE - Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

??????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 175.61 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

??????? ?????????: 24108001 - 65232 Taunusstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a Taunusstein
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com