

**Taunusstein**

# Στιβαρά χτισμένη διώροφη κατοικία σε μια δημοφιλή κατοικημένη περιοχή του Wehen

**Αριθμός ακινήτου: 25108008**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 690.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 216 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 638 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25108008	Τιμή αγοράς	690.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 216 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1970		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1970

Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Το ακίνητο

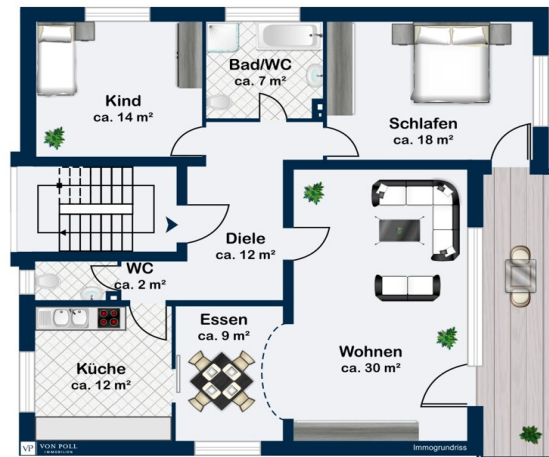


Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein

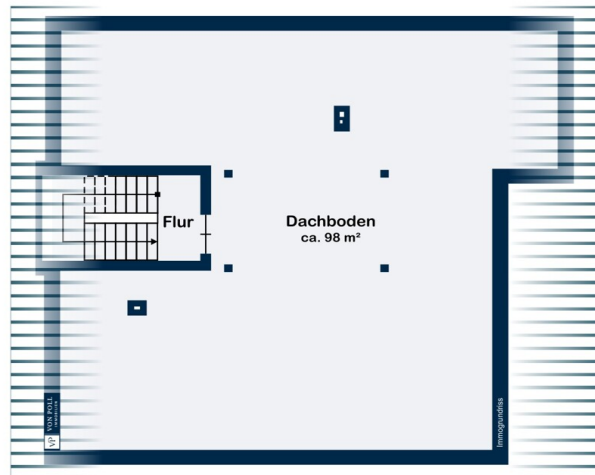
## Κάτοψη



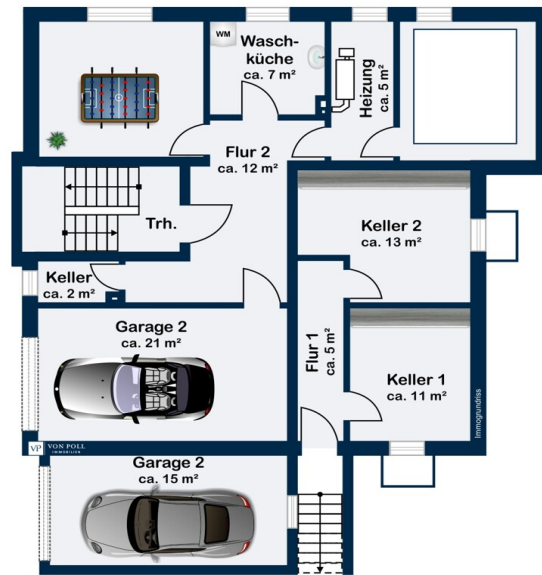
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία σε μια περιζήτητη οικιστική περιοχή του TST-Wehen εντυπωσιάζει με την ευρυχωρία, την προσεγμένη διαρρύθμιση και τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά της. Με περίπου 108 τ.μ. χώρου διαβίωσης ανά διαμέρισμα και οικόπεδο περίπου 638 τ.μ., προσφέρει άφθονο χώρο για οικογένειες, διαβίωση πολλαπλών γενεών ή ακόμα και για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Το ακίνητο αποτελείται από δύο ξεχωριστά διαμερίσματα, το καθένα με τρία δωμάτια, κουζίνα και μπάνιο. Στο ισόγειο, θα βρείτε ένα ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία με μεγάλα παράθυρα που δημιουργούν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Μια ξεχωριστή κουζίνα ανοίγει στην τραπεζαρία και διαθέτει πρακτικές λύσεις αποθήκευσης. Εκτός από την κύρια κρεβατοκάμαρα, ένα άλλο δωμάτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως παιδικό δωμάτιο, δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο στο σπίτι. Ο επάνω όροφος προσφέρει μια παρόμοια ευρύχωρη διαρρύθμιση με πανομοιότυπη κάτοψη και ο χώρος διαβίωσης επεκτείνεται από ένα ηλιόλουστο μπαλκόνι. Και τα δύο διαμερίσματα διαθέτουν δικό τους μπάνιο με φυσικό φως - εξοπλισμένο με ντους και μπανιέρα - καθώς και ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών. Το σπίτι διαθέτει υψηλής ποιότητας φινιρίσμα σε όλους τους χώρους: ανθεκτικά δάπεδα, καλοδιατηρημένοι τοίχοι, διπλά τζάμια PVC και άφθονος αποθηκευτικός χώρος δημιουργούν ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης. Ένας λέβητας συμπύκνωσης αερίου, που εγκαταστάθηκε πρόσφατα το 2019, εξασφαλίζει συνεπή θέρμανση και ομοιόμορφη κατανομή θερμότητας σε όλα τα δωμάτια. Το υπόγειο προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο - ιδανικό για προμήθειες, χόμπι ή οικιακές εργασίες. Το ακίνητο διαθέτει επίσης μια σοφίτα, ήδη εξοπλισμένη με καλοριφέρ, η οποία είναι κατάλληλη για μετατροπή. Δύο γκαράζ και δύο θέσεις στάθμευσης ολοκληρώνουν το ακίνητο. Ο καλοδιατηρημένος κήπος προσφέρει άφθονο χώρο, ένα ευρύχωρο υπόστεγο κήπου και μια σκεπαστή βεράντα. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα ραντεβού για επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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