

Taunusstein

Masszívan épült kétlakásos ház Wehen népszerű lakóövezetében

VP azonosító: 25108008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 638 m²

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Áttekintés

VP azonosító	25108008
Hasznos lakótér	ca. 216 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	239.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az ingatlan

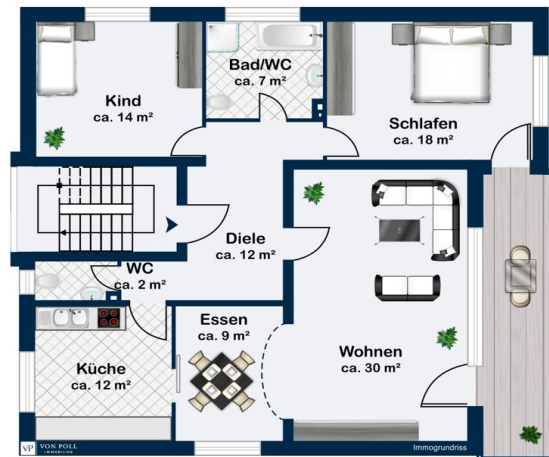


VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

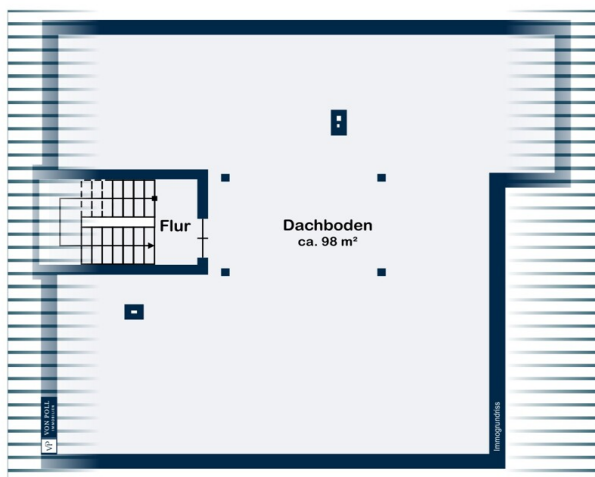
Alaprajzok



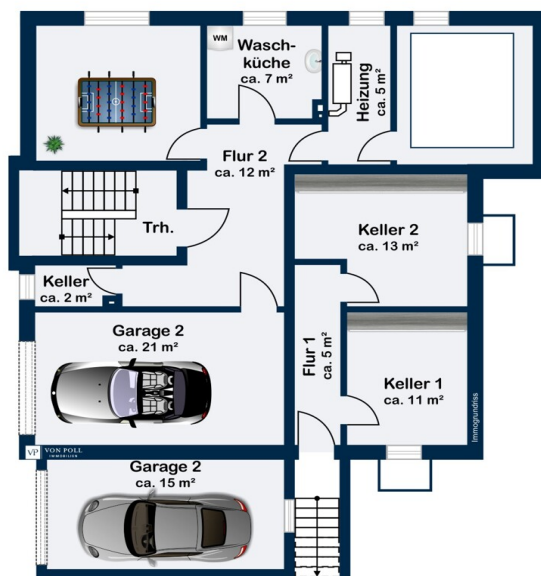
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház a keresett TST-Wehen lakóövezetben tágasságával, átgondolt elrendezésével és magas színvonalú felszereltségével lenyugózo. Lakásonként körülbelül 108 m² lakóterülettel és körülbelül 638 m²-es telekkel bőséges helyet kínál családok, többgenerációs együttélés, vagy akár az élet és a munka egy fedél alatti kombinálása számára is. Az ingatlan két különálló apartmanból áll, mindegyikben három szoba, konyha és fürdőszoba található. A földszinten egy tágas nappali és étkező található, nagy ablakokkal, amelyek világos és barátságos légkört teremtenek. A különálló konyha az étkezőbe nyílik, és praktikus tárolási megoldásokat kínál. A fő hálószoba mellett egy másik szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Az emelet hasonlóan tágas elrendezést kínál azonos alaprajzzal, a nappalit pedig egy napos erkély bővíti. Mindkét apartmanhoz saját, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba tartozik – zuhanyzóval és káddal felszerelt –, valamint külön vendég WC. A ház mindenhol kiváló minőségű kivitelezéssel rendelkezik: tartós padlóburkolat, jól karbantartott falak, dupla üvegezésű PVC ablakok és bőséges tárolóhely teremti kényelmes lakókörnyezetet. Egy 2019-ben újonnan telepített kondenzációs gázkazán biztosítja az állandó fűtést és az egyenletes hőeloszlást minden helyiségben. Az alagsor tágas tárolóhelyet kínál – ideális kellékek, hobbi vagy házimunka tárolására. Az ingatlanhoz tartozik egy radiátorokkal felszerelt padlás is, amely alkalmas átalakításra. Két garázs és két parkolóhely teszi teljessé az ingatlant. A gondozott kert rengeteg helyet kínál, tágas kerti fészerrel és fedett terasszal. Örömmel szervezünk megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 239.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com