

Taunusstein

# Masszívan épült kétlakásos ház Wehen népszerű lakóövezetében

---

VP azonosító: 25108008



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

---

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 638 m<sup>2</sup>

---

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

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

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Áttekintés

VP azonosító	25108008	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 216 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1970		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



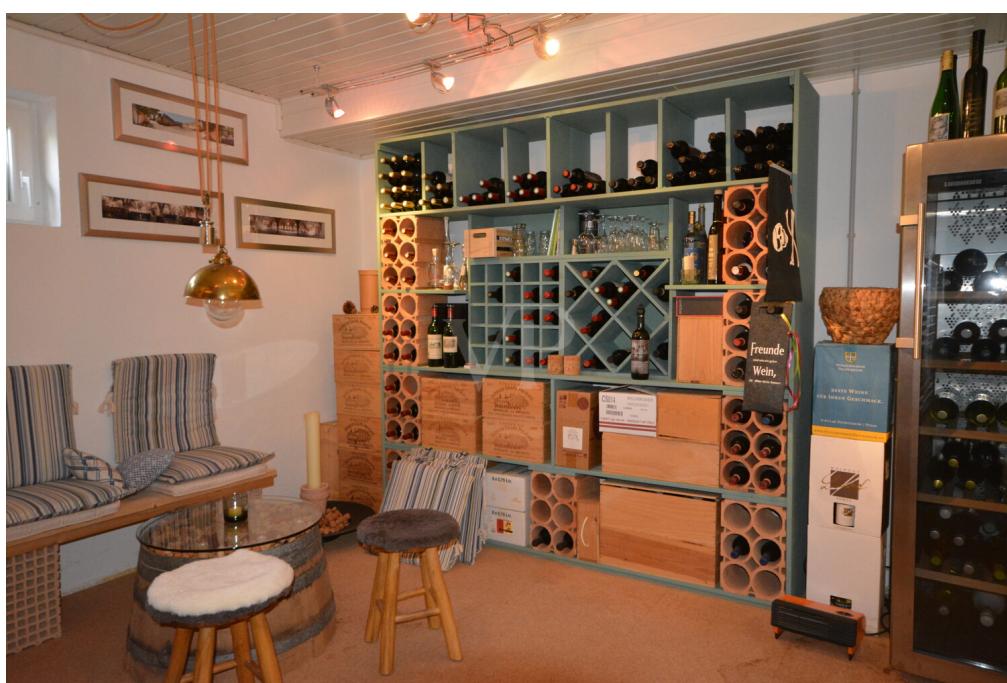
VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



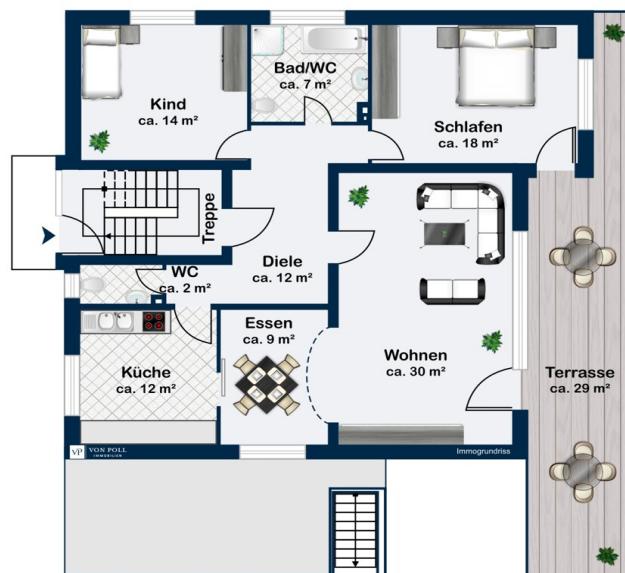
VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan

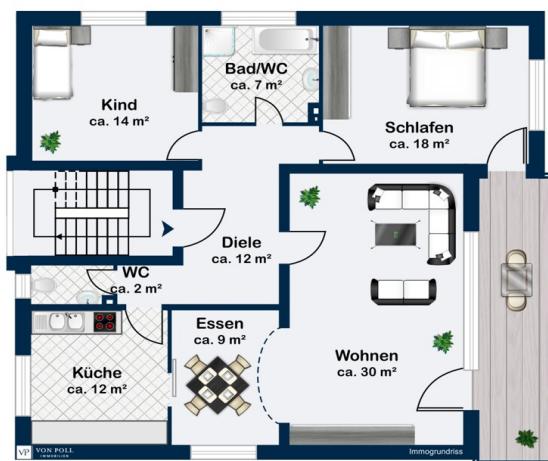


VP azonosító: 25108008 - 65232 Taunusstein

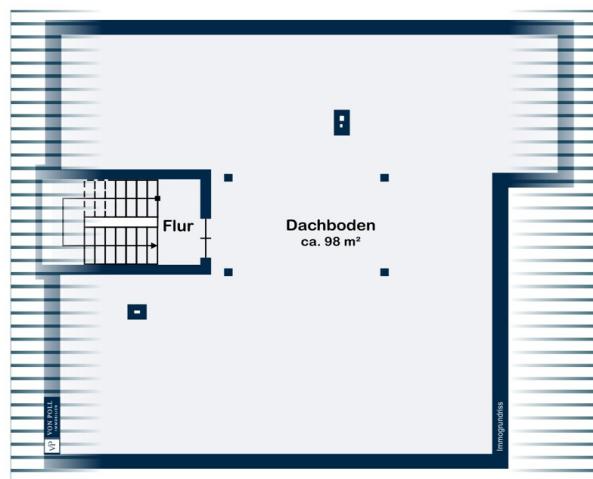
## Alaprajzok



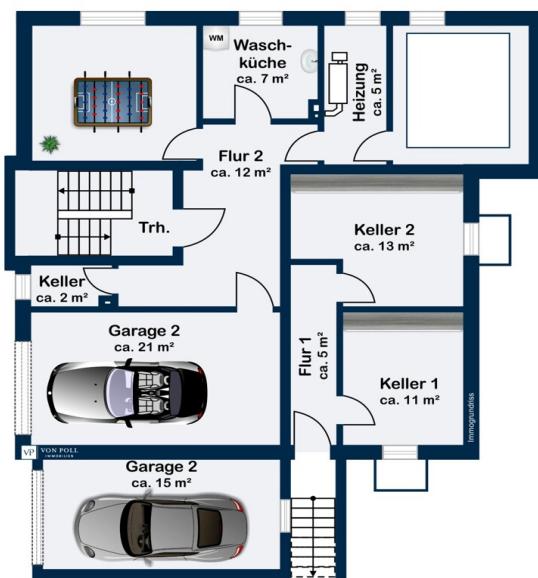
Erdgeschoss



Obergeschoß



Dachgeschoss



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 elso benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház a keresett TST-Wehen lakóövezetben tágasságával, átgondolt elrendezésével és magas színvonalú felszereltségével lenyugözo. Lakásonként körülbelül 108 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 638 m<sup>2</sup>-es telekkel boséges 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 fürdoszoba található. A földszinten egy tágas nappali és étkező található, nagy ablakokkal, amelyek világos és barátságos lékgört teremtenek. A különálló konyha az étkezésre 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 bovíti. Mindkét apartmanhoz saját, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba tartozik – zuhanyzóval és káddal felszerelt –, valamint külön vendég WC. A ház mindenhol kiváló minőségi kivitelezéssel rendelkezik: tartós padlóburkolat, jól karbantartott falak, dupla üvegezésű PVC ablakok és boséges tárolóhely teremt kényelmes lakókörnyezetet. Egy 2019-ben újonnan telepített kondenzációs gázkazán biztosítja az állandó futést és az egyenletes hőeloszlást minden helyiségben. Az alagsor tágas tárolóhelyet kínál – ideális kellékek, hobbik 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 idopontot.

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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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