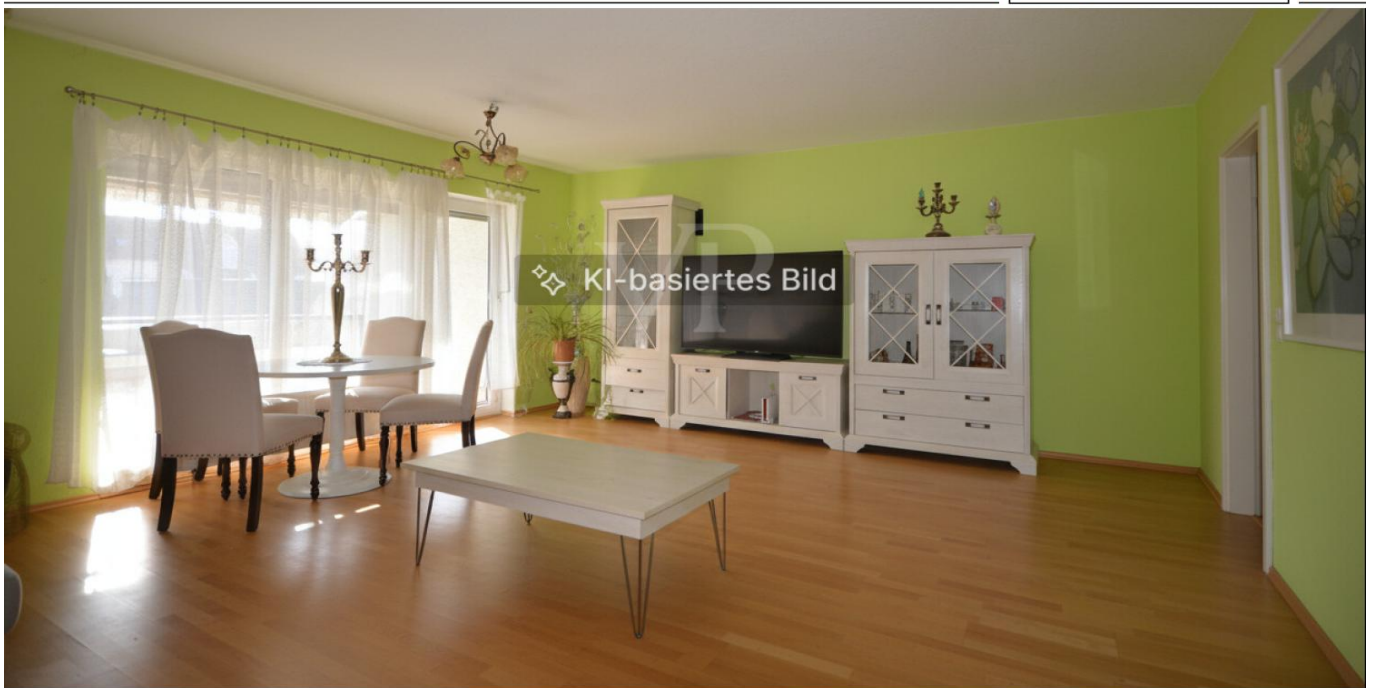


Taunusstein

# Kapitalanleger aufgepasst: Sonnige 3 Zi.- Wohnung in TST-Wehen

VP azonosító: 26108003



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

**VÉTELÁR: 220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein**

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

VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Áttekintés

VP azonosító	26108003	Vételár	220.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 87 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1991		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 87 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

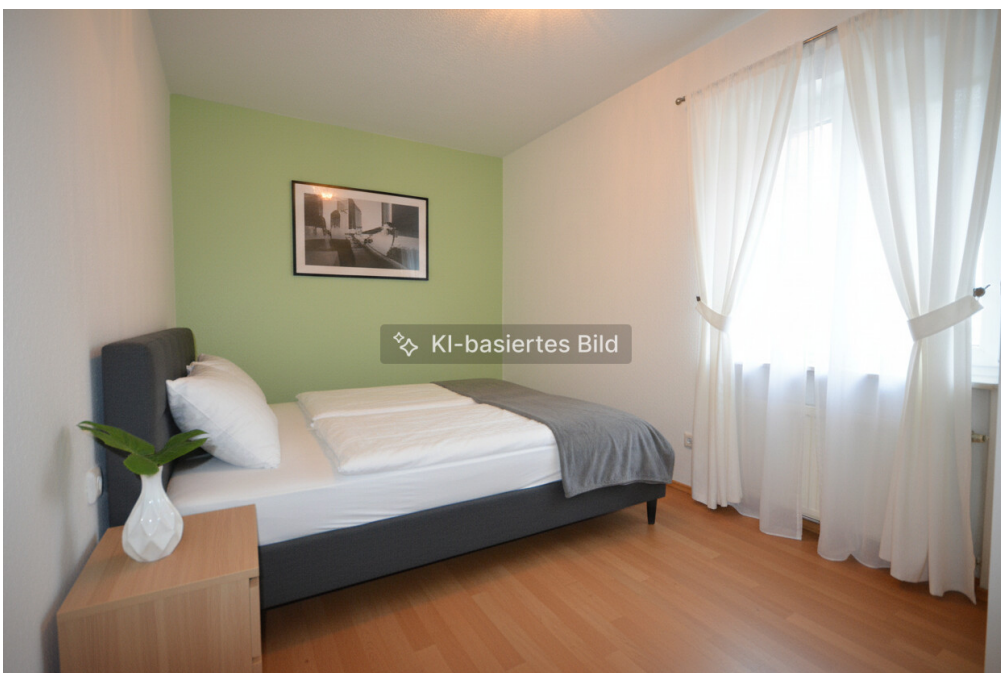
**VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	142.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.03.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



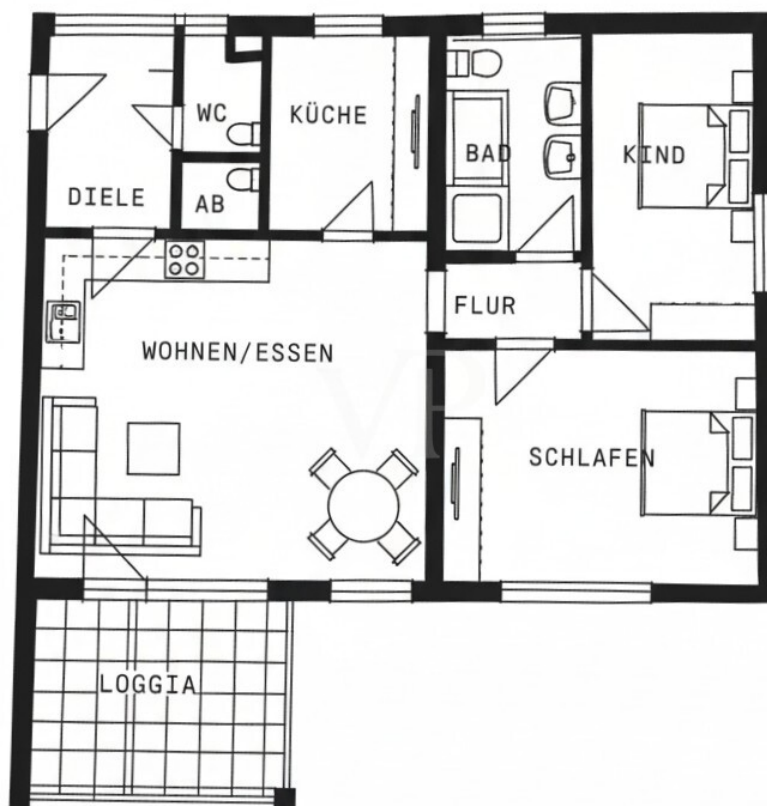
VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Az elso benyomás

Wohnkomfort auf ca.87 m<sup>2</sup>

Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung von 1991

Diese zur Zeit vermietete gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ansprechendes und funktionales Wohnkonzept. Sie befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 und eignet sich mit ihrer Aufteilung und ihren Eigenschaften sowohl als neues Zuhause oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Der Wohn-Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung mit ausreichend Platz zur freien Möblierung und dient als zentraler Treffpunkt des Zuhauses. Ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine Einbauküche runden das Angebot ab.

Das helle, funktionale Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, die für eine angenehme Wärmeverteilung und ein ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Der überdachte Balkon lädt zur Entspannung ein.

Die Lage der Wohnung setzt angenehme Akzente und bietet vielfältige Optionen für die Nutzung der einzelnen Räume.

Zusätzlich beinhaltet die Wohnung einen Kellerraum und einen Tiefgaragenplatz.

Ein großer Hauswirtschaftsraum bietet viel Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Lage, die verbindet

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend.

Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

Ideal auch für Kapitalanleger

Die Kombination aus gefragter Lage, guter Anbindung, guter Vermietbarkeit macht

diese Wohnung zu einer wertbeständigen und lukrativen Investition.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Laminatböden
- Etagenheizung
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Tageslichtbad
- Separate Gäste-WC
- Kellerraum
- Überdachter Balkon
- Tiefgaragenplatz

**VP azonosító: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich 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 seinen 10 dazugehörigen Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage vor den Toren Wiesbadens für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Landeshauptstadt wünschen. Im Ortsteil Wehen finden Sie alle erdenklichen Annehmlichkeiten, eine perfekte Infrastruktur sowie 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: 26108003 - 65232 Taunusstein**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26108003 - 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 felelősségkizárásához*

---

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