

Hohenstein / Breithardt

# Casa plurifamiliare solida, ristrutturata a risparmio energetico: interessante immobile da investimento con possibilità di abitazione da parte del proprietario

*Codice oggetto: 24108006*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24108006	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	92.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La proprietà



Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La proprietà



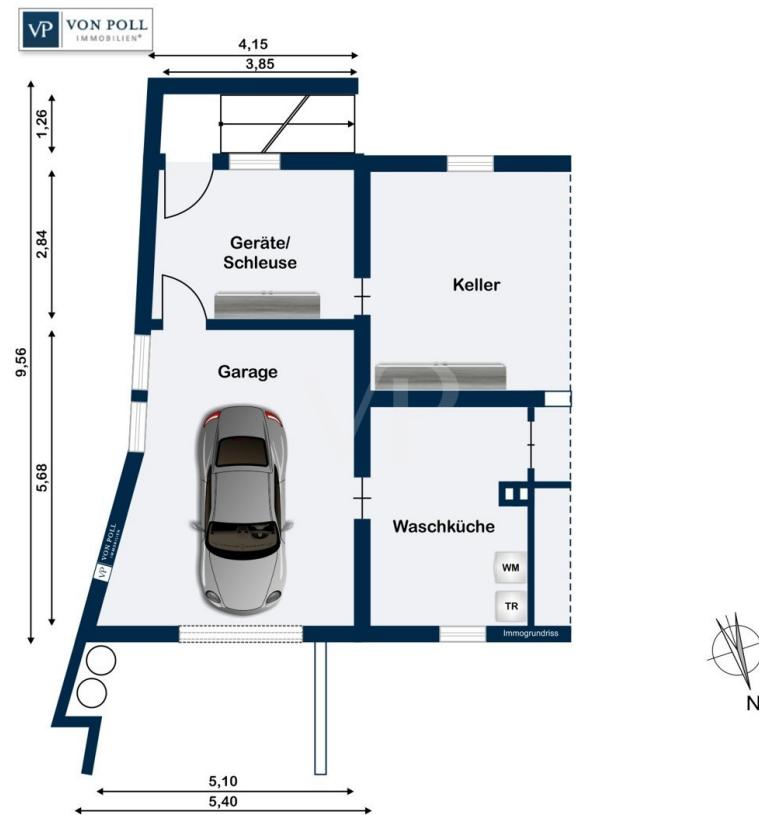
Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

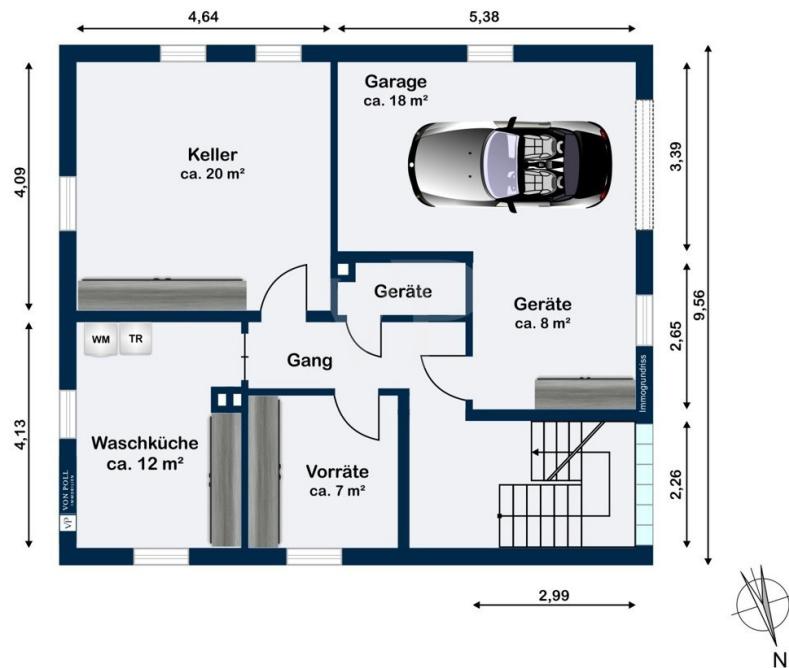
## La proprietà

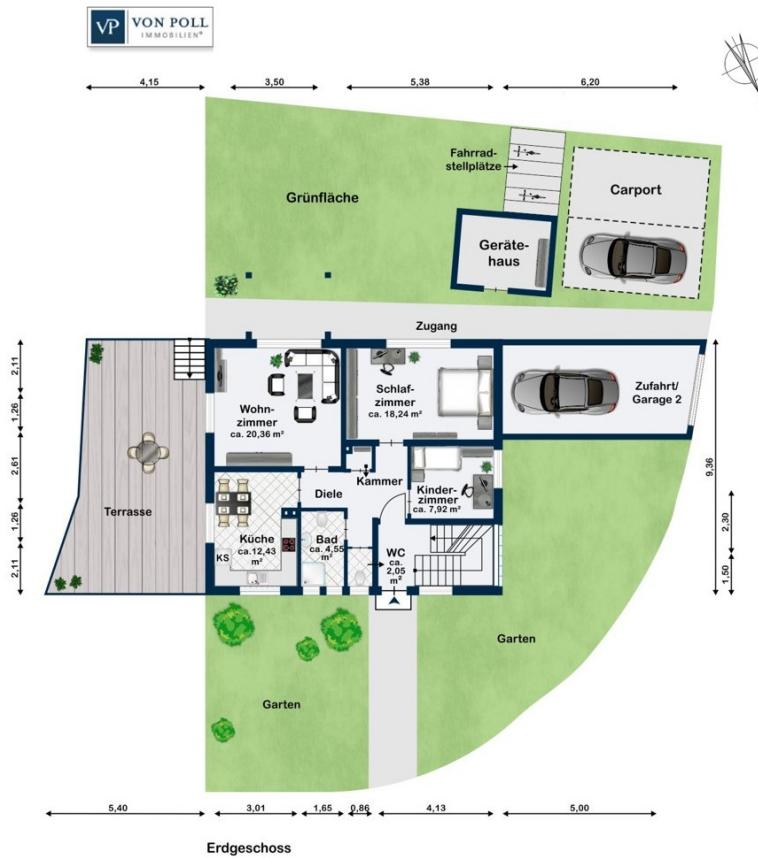


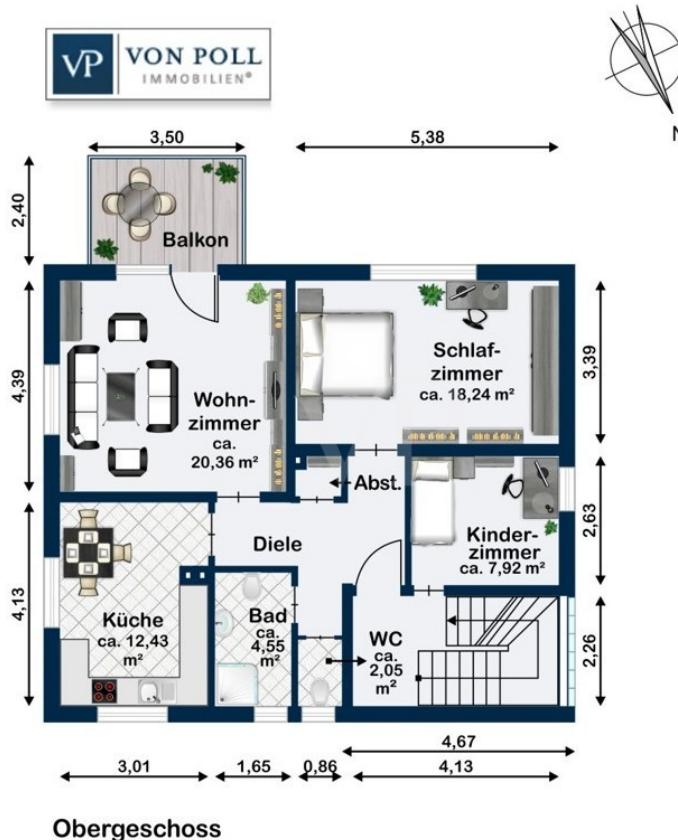
Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

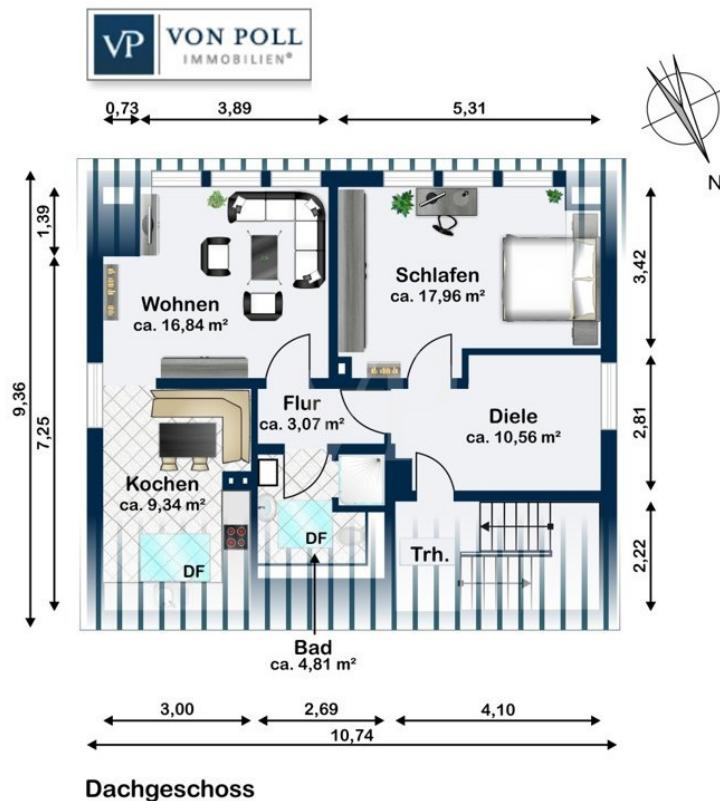
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Una prima impressione

Solida casa plurifamiliare con tre appartamenti, ideale per investitori o proprietari con competenze nel fai da te. Questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1963, è situata in posizione comoda e offre una varietà di utilizzi con i suoi tre appartamenti separati, adatti sia per investitori che per proprietari con competenze nel fai da te.

Situazione abitativa e distribuzione: attualmente, due dei tre appartamenti sono affittati. L'appartamento al piano terra è libero e può essere occupato dal proprietario o affittato di nuovo con breve preavviso. Gli appartamenti al piano terra e al primo piano sono entrambi di ampie dimensioni e quasi identici. La superficie abitabile è stata ulteriormente ampliata tramite aggiunte successive: Piano terra: terrazza e veranda; Primo piano: balcone in legno. L'ultimo piano ospita un compatto bilocale con camera da letto, soggiorno e bagno con luce naturale, ideale per una o due persone. Caratteristiche e ammodernamenti La casa è in ottime condizioni: manutenzione regolare e ammodernamenti sono stati eseguiti costantemente: 2008: isolamento e riverniciatura della facciata 2009: sostituzione dei vetri delle finestre 2020: nuovo impianto di riscaldamento in soffitta Piano terra e primo piano: bagni completamente ristrutturati Mansarda: doccia modernizzata Spazi utilizzabili aggiuntivi e strutture esterne L'edificio ha un seminterrato completo. Oltre alla sala caldaia e alla lavanderia, sono disponibili ulteriori pratici ripostigli. La proprietà comprende anche: Due garage seminterrati con ripostigli adiacenti Un ampio capanno da giardino Un doppio posto auto coperto (costruito nel 1995) Un giardino spazioso e ben curato con molto spazio per giocare, rilassarsi o fare giardinaggio Una cisterna da 7.000 litri per l'irrigazione del giardino Poiché gli appartamenti sono attualmente occupati, chiediamo la vostra comprensione che, per motivi di discrezione, non vengono pubblicate foto degli interni.

**Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Dettagli dei servizi

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Haus durchgeführt, um den Wohnkomfort zu steigern und den energetischen Standard zu verbessern:

- 1971: Ausbau des Dachgeschosses
  - 1978: Anbau einer Kellergarage mit Geräteraum (Nutzfläche 34 m<sup>2</sup>) sowie einer Terrasse (34 m<sup>2</sup>) an das Erdgeschoss
  - 1995: Errichtung eines Carports (27 m<sup>2</sup>) mit zwei Stellplätzen, angrenzend an das bestehende Gartenhaus
  - 2002: Anbau eines Holzbalkons am Obergeschoss (8,5 m<sup>2</sup>)
  - 2004: Neue Heizungsanlagen im Erdgeschoss und Obergeschoss (Fa. Vaillant)
  - 2006: Badsanierung im ersten Obergeschoss
  - 2008: Wärmedämmung des gesamten Hauses
  - 2009: Erneuerung der Fenster (weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
  - 2017: Komplettsanierung des Erdgeschosses, einschließlich neuer Bodenbeläge im Wohnzimmer und Überprüfung der gesamten Elektrik (inklusive neuer Elektroleitungen)
  - 2017: Erneuerung der Zuleitungen für Waschmaschinen, Trockner und Gasthermen im Keller
  - 2018: Modernisierung der Dusche im Dachgeschoss
  - 2020: Neue Heizungsanlage im Dachgeschoss (Fa. Viessmann Vitopent 200)
  - 2020: Erneuerung der Dachflächenfenster
  - 2022: Außentreppe wurde neu verputzt und gestrichen
- Zusätzlich befindet sich im Garten eine Zisterne/Wassertank mit einer Kapazität von 7.000 Litern, ideal zur Gartenbewässerung.

**Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Tutto sulla posizione

Hohenstein liegt im westlichen Taunus, eingebettet zwischen Limburg und Wiesbaden, und ist verkehrstechnisch gut über die B 54 angebunden. Das ruhig gelegene Haus befindet sich am Rand des Ortsteils Breithardt – in angenehmer Wohnlage und dennoch in fußläufiger Nähe zu einem Einkaufsmarkt (ca. 8 Minuten).

Im Ort selbst stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, ebenso eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Tierärzte. Weitere Annehmlichkeiten wie eine Apotheke, Friseur, Autowerkstatt und verschiedene Gaststätten sind ebenfalls vorhanden.

Durch die ruhige Lage und die gute Anbindung an die Umgebung bietet Hohenstein ein komfortables Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 92.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Codice oggetto: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein  
Tel.: +49 6128 – 74 06 144  
E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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