

Taunusstein

## Casa bifamiliare solidamente costruita in una popolare zona residenziale di Wehen

Codice oggetto: 25108008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

- 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: 25108008 - 65232 Taunusstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25108008
Superficie netta	ca. 216 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	239.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



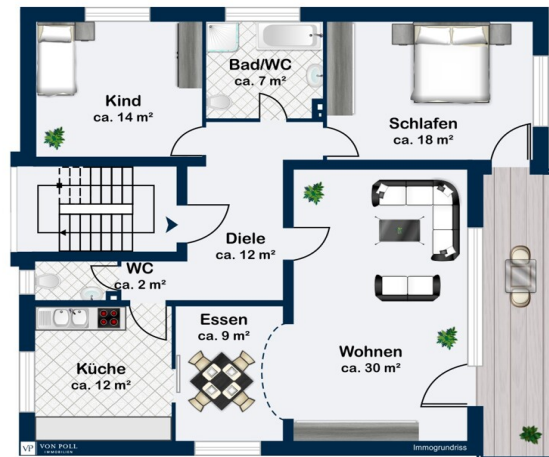


Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

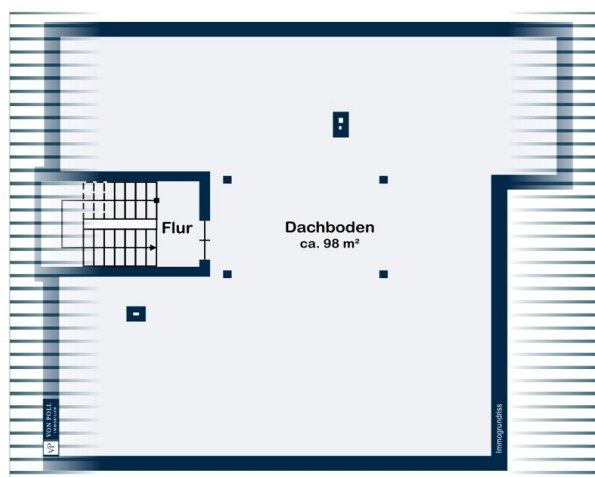
## Planimetrie



Erdgeschoss

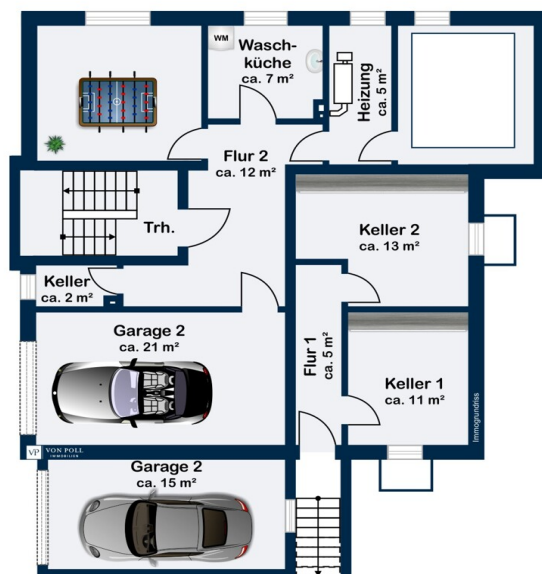


Obergeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

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: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, situata in una ricercata zona residenziale di TST-Wehen, colpisce per la sua spaziosità, la distribuzione ben studiata e le finiture di alta qualità. Con circa 108 m<sup>2</sup> di superficie abitabile per appartamento e un terreno di circa 638 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per famiglie, per vivere insieme a più generazioni o anche per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La proprietà è composta da due appartamenti separati, ciascuno con tre camere, cucina e bagno. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno e pranzo con ampie finestre che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Una cucina separata si apre sulla zona pranzo e offre pratiche soluzioni di contenimento. Oltre alla camera da letto principale, un'altra stanza può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Il piano superiore offre una disposizione altrettanto spaziosa con una planimetria identica e la zona giorno è ampliata da un balcone soleggiato. Entrambi gli appartamenti dispongono di un bagno privato con luce naturale, dotato di doccia e vasca, e di un WC separato per gli ospiti. La casa vanta finiture di alta qualità in tutti gli ambienti: pavimenti resistenti, pareti ben tenute, finestre in PVC con doppi vetri e ampi spazi di stoccaggio creano un ambiente abitativo confortevole. Una caldaia a gas a condensazione, installata nel 2019, garantisce un riscaldamento costante e una distribuzione uniforme del calore in tutti gli ambienti. Il seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio, ideali per provviste, hobby o lavori domestici. La proprietà dispone anche di una soffitta, già dotata di termosifoni, adatta per essere convertita. Due garage e due posti auto completano la proprietà. Il giardino ben curato offre ampi spazi, una spaziosa casetta da giardino e una terrazza coperta. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25108008 - 65232 Taunusstein

## 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)