

Taunusstein

# Charmantes Wohnen mit herrlichem Grundstück für Handwerker

**CODICE OGGETTO: 24108004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

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

**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24108004                           |
| Superficie netta    | ca. 162 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                     |
| Vani                | 5                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1964                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 5 x superficie libera |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | 580.000 EUR  |
| Casa                              | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1978   |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Superficie lorda                  | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Dati energetici

|   |                      |                                 |                             |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico              | 376.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.04.2034           | Classe di efficienza energetica | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## Una prima impressione

Dieses renovierungsbedürftige, Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Für Handwerker mit Phantasie bietet diese Immobilie viel Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 792 m<sup>2</sup> und einem wunderschön eingewachsenen Garten lädt die Immobilie zum Entspannen im Grünen ein. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich, der ideal für gemütliche Familienabende ist. Eine Einbauküche bietet diese Immobilie ebenfalls. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die im Keller vorhandene Sauna, die Entspannung und Erholung bietet. Desweiteren bietet das Kellergeschoss mit Hobby/Stau und Waschraum jede Menge Platz. Das Objekt ist mit einer Ölzentralheizung ausgestattet und verfügt über einen Treppenlift ins Untergeschoss, was die Immobilie besonders barrierefrei macht. Ein Carport für 2 Pkw sowie bis zu 5 Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für alle Bewohner und Gäste. Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre gute Verkehrsanbindung, die es einfach macht, die umliegenden Städte und Ortschaften zu erreichen. Eine Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch zuletzt 1978 modernisiert. Hier besteht die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seiner Größe, Lage und Ausstattung viel Potential für eine Familie, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## Dettagli dei servizi

- Sauna mit Duschbad
- Vollkeller
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Geräten
- Sonnenterrasse
- Großer Garten
- Großer Kellerraum
- Hobbyraum
- Waschraum
- Carport für 2 Pkw
- Pkw Stellplätze

**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## Tutto sulla posizione

Dieses schöne Haus liegt in zentraler Lage von Taunusstein-Wehen, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten etc. 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. Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen.



**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 376.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODICE OGGETTO: 24108004 - 65232 Taunusstein**

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a Taunusstein  
E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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