

Hohenstein

# Grundsolide 3-Parteien Doppelhaushälfte für die Großfamilie oder als Kapitalanlage....

**CODICE OGGETTO: 25108003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

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

CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25108003	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 238 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	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## Una prima impressione

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN: vor 2014: 2004 - Ausbau Dachboden mit Dämmung, Strom etc. 2005 - Sanierung Bad im 1.OG 2007 - Treppeneinbau Whg. EG 2009 - neue Fenster nach 2014: 2014: Bad Erdgeschoß komplett saniert: - neue Wasserleitungen - neuer Heizkörper inkl. neuer Zu- und Ableitungen - Dusche, Waschbecken, WC neu - neue Glas-Abdeckung - Boden- und Wandfliesen neu - neue Decke inkl. neuer LED-Spots - neue Badmöbel Kosten Material ca. 9.500,00 € 2014: Bad 1. Untergeschoß komplett saniert: - neue Wasserleitungen - neuer Heizkörper inkl. neuer Zu- und Ableitungen - Badewanne, Waschbecken, WC neu - neue Glas-Abdeckung - Boden- und Wandfliesen neu - neue Decke inkl. neuer LED-Spots - neue Badmöbel Kosten Material ca. 6.500,00 € 2016/17: Wohnung (Partyraum) 2. Untergeschoß: - neue Küche eingebaut - Bad renoviert (neue Decke inkl. neuer LED-Spots, neue Glas-Abdeckung) Kosten Material ca. 1.500 € 2014: Heizung komplett saniert: - neue Gasbrennwerttherme eingebaut - Warmwasserversorgung über Dach-Kollektoren Kosten inkl. Einbau 14.000 € (über KfW-Darlehen finanziert) 2014: Erdgeschoß: - Einbau einer Terrassentür zur neu gebauten Terrasse Kosten Material ca. 500 € 2014/15: Terrasse Vorgarten zur Straße: - Boden eingeebnet und frisch geschottert - neuen Holzboden (Bankirai) verlegt - neuen Sichtschutzzaun (Doppelstabmatten inkl. Sichtschutz) gebaut - Gabionensäulen inkl. Gabionensteinen gebaut - neue Bestuhlung Kosten Material ca. 5.000 € 2018: Terrasse Garten: - neue Unterkonstruktion gebaut - neuen Holzboden (sibirische Lärche) verlegt - 2020: Edelstahl-Geländer installiert Kosten Material ca. 3.500 €

**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## Dettagli dei servizi

- VIESSMANN Gas-Brennwerttherme aus 2014
- Warmwasserversorgung über Solar-Dach-Kollektoren (Solarthermie)
- PV-Anlage für Stromunterstützung ( Balkon-Kraftwerk)
- doppelt verglaste KST-Fenster
- DSL-Anschluss
- 3 Einbauküchen
- Rollläden, manuell
- Balkone
- Terrasse Vorgarten in Bankirai verlegt
- Terrasse hinten in sibirischem Lärchenholz
- Edelstahlgeländer
- Sichtschutzzaun
- Garage
- Gabionensäulen vor dem Haus
- Kelleranteil pro Wohneinheit
- 4 Etagen

**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Hohenstein mit ihren 7 Ortsteilen, bietet in Naturnähe alle Vorzüge einer gesunden Infrastruktur. Als charmante Wohngemeinde ca. 20 Minuten nordwestlich von Wiesbaden im Taunus, bietet Hohenstein neben einer ärztlichen Rund-Um-Versorgung natürlich Kindergärten und Grundschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Der romantische Ortsteil Strinz-Margarethä mit seinen rd. 1000 Einwohnern ist ein idealer Erholungsort und bietet dank seiner Naturvielfältigkeit hervorragend Freizeitmöglichkeiten. Unweit der Aarstraße (B54) und der Landesstraße B275 gelegen, erreichen Sie in wenigen Autominuten Taunusstein, in ca. 11 km Entfernung den Autobahnanschluss A3 in Idstein bzw. in ca. 18 km Entfernung die Stadt Wiesbaden.

**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C.



**CODICE OGGETTO: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## 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)