

Taunusstein

# Charmantes Wohnen mit herrlichem Grundstück für Handwerker

Número da propriedade: 24108004



PREÇO DE COMPRA: 615.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 792 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	24108004	Preço de compra	615.000 EUR
Área	ca. 162 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	1978
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1964	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	376.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.04.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24108004 - 65232 Taunusstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)