

Taunusstein – Neuhof

## Modernisiertes Wohnhausensemble - nahezu Vollvermietung (18,28-fach Soll)

???????? ??????????: 23001314



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

???? ??????: 13.900.000 EUR • ??????: ca. 5.410,12 m<sup>2</sup> • ??????: 6.680 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

?? ??? ??????

|                      |                                                                                           |                            |                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 23001314                                                                                  | ????? ???????              | 13.900.000 EUR                                                                        |
| ????????????         | ca. 5.410,12 m <sup>2</sup>                                                               | ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ???????????????? ??????                                                                   |                            |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1993                                                                                      |                            |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 64 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>10 x ???????, 20 x<br>????????? ?????????? | ????? ?????????????        | 2023                                                                                  |
|                      |                                                                                           | ????????<br>????????????   | ???????                                                                               |
|                      |                                                                                           | ???????????? ??????        | ca. 480.65 m <sup>2</sup>                                                             |
|                      |                                                                                           | ????????????????<br>?????? | ca. 5890 m <sup>2</sup>                                                               |
|                      |                                                                                           | ???????                    | ?????????, ??????????                                                                 |

???????? ??????????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 87.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 31.01.2029            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993          |

???????? ?????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

?? ???????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ???????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

## ??? ????? ?????????

Ein attraktives, ca. 6.680 m<sup>2</sup> großes, Grundstück in beliebter Lage Taunussteins.

Das großzügige Anwesen - Baujahr 1972, erstmals umfassend modernisiert in 1995 sowie Baujahre 1990, 1993 & 1995 - befindet sich inmitten eines gefragten Neubau-/Wohngebietes. Zum angebotenen Wohnhaus-Ensemble gehören insgesamt sechs Gebäudeeinheiten.

Nach umfangreicher Modernisierung zweier zentraler Gebäude, sind 36 neue, sehr schicke Wohneinheiten fertiggestellt worden. Damit verfügt das Ensemble jetzt über insgesamt 82 Wohneinheiten, 2 Arztpraxen, sowie ein gut eingeführtes Restaurant auf insgesamt ca. 5.890,77 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

Die Vermietung aller neuen entstandenen Einheiten ist seit Beginn diesen Jahres nahezu abgeschlossen. Damit generiert die Liegenschaft aktuell ca. € 710.100 p.a. Mieteinnahmen. Bei Vollvermietung, zu ortsüblichem Mietzins, ergibt sich in absehbarem Zeitraum eine mögliche, prognostizierte, jährliche Mieteinnahme in Höhe von € 760.279.

Zur Wohnanlage gehören eine Tiefgarage unter dem Innenhof mit 20 Plätzen, zehn Garagen sowie 64 weitere Außenstellplätze. Ein großer Teil der Wohneinheiten verfügt über Balkone und natürlich über entsprechende Kellerräume.

In unmittelbarer Nähe befinden sich u.a. Kindergarten und Kinderkrippe, Schulen, Lidl, Aldi, Müller Drogerie, Sparkasse sowie die Stadthalle und Restaurants. Die Hauptarbeitgeber der Region, u.a. das Fresenius Institut, Brita-Wasserfilter, haben ihren Sitz in Taunusstein.

Mit dem Bus - Haltestelle direkt am Haus - erreicht man die Wiesbadener Innenstadt in circa 20 Minuten.

In wunderschöner, reizvoller Taunusumgebung gelegen, nahe an Wiesbaden und mit ausgezeichneter Infrastruktur ausgestattet, bietet sich hier eine interessante, nachhaltig rentable Anlagealternative.

Gut vermarktbare, teilweise sofort bezugsfertige Wohnungsgrößen zwischen 39 m<sup>2</sup>-107 m<sup>2</sup> in gesuchter Lage, mit ausreichender Anzahl von Stellplätzen, prognostizieren schon jetzt ein fundiertes und solides Vermietungsszenario in einem zeitnahen Umfeld.

??????? ???????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

??? ??? ??? ??????????

Taunusstein, eine charmante Stadt in Hessen, Deutschland, zeichnet sich nicht nur durch ihre malerische Lage im wunderschönen Taunus-Gebirge aus, sondern auch durch eine faszinierende Geschichte und eine reiche Kultur. Dieser idyllische Ort bietet Einwohnern und Besuchern gleichermaßen die Gelegenheit, das Beste aus Natur und urbanem Leben zu genießen. Taunusstein liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Frankfurt am Main und ist von einer sanften, hügeligen Landschaft sowie ausgedehnten Wäldern umgeben. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundung. Der Taunuswald und der Naturpark Rhein-Taunus sind nur einige der Naturschönheiten, die die Umgebung von Taunusstein zu bieten hat. Diese Kombination aus natürlicher Schönheit und verkehrsgünstiger Lage macht Taunusstein zu einem einzigartigen und attraktiven Ort, der eine breite Palette von Freizeitaktivitäten und Entdeckungsmöglichkeiten bietet.

Die Nähe zur Autobahn A3 und die gute Busverbindung sorgen für eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Auch der Frankfurter Flughafen ist leicht erreichbar.

??????? ?????????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 23001314 - 65232 Taunusstein – Neuhof

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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