Hohenstein / Breithardt

Preisanpassung! Solides energetisch saniertes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Eigennutzung

VP azonosító: 24108006

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 508 m^2

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Áttekintés

VP azonosító	24108006
Hasznos lakótér	ca. 211 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1965
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	92.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Az ingatlan

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

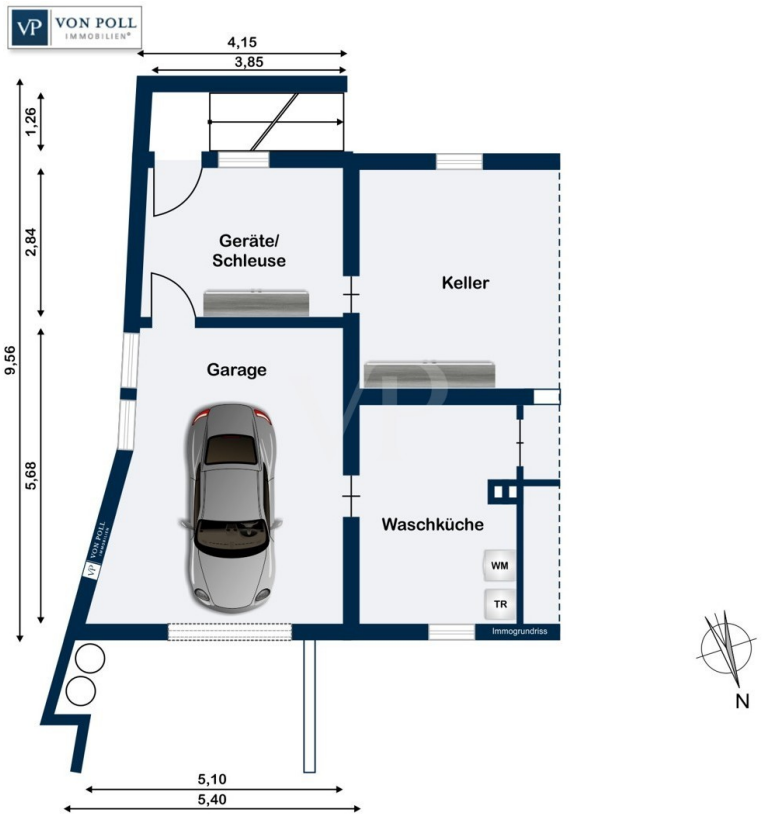
Az ingatlan

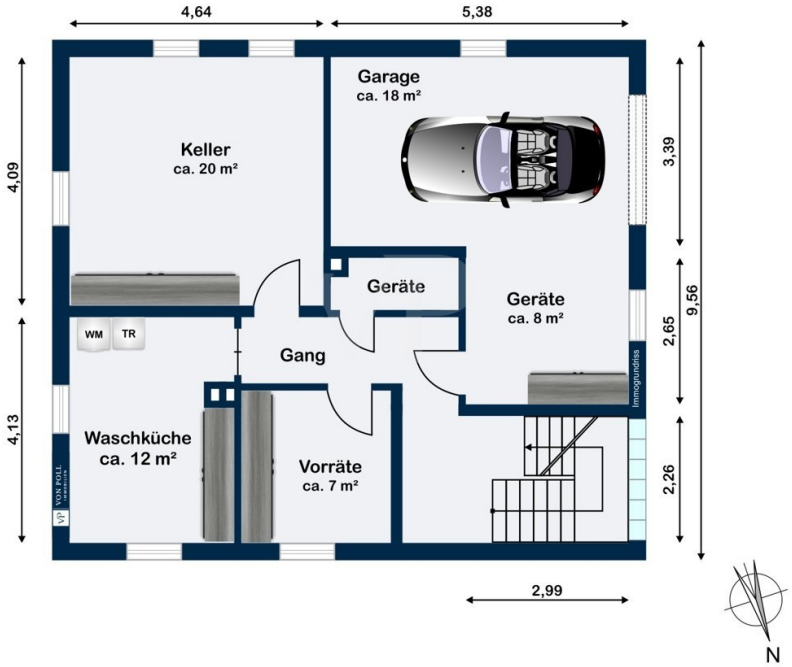
VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Az ingatlan

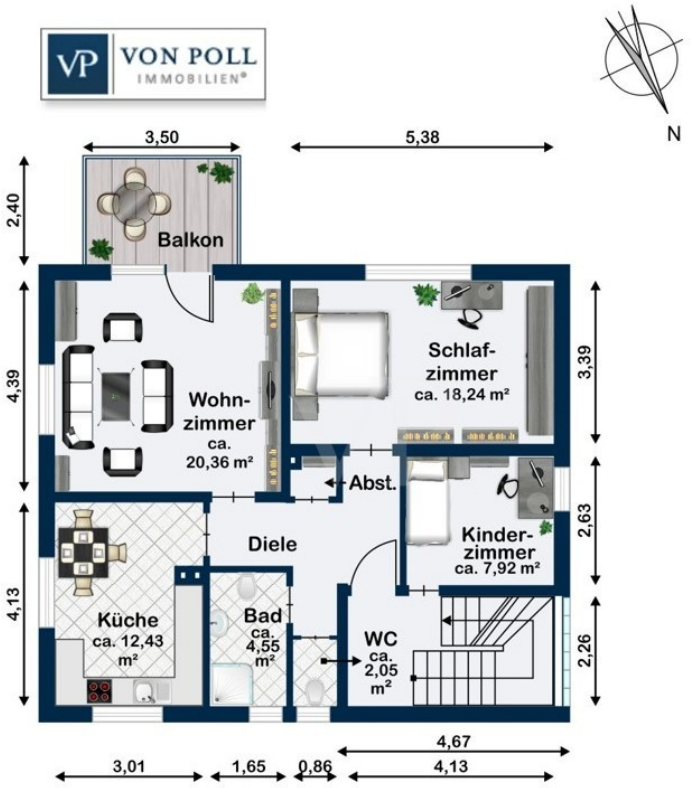
VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Alaprajzok

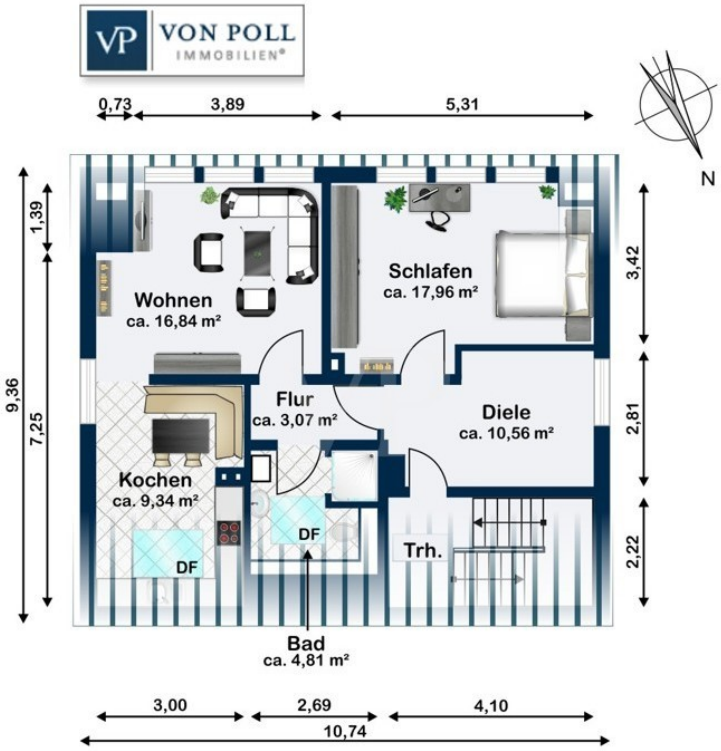



VON POLL IMMOBILIEN
4,64
5,38
Garage
ca. 18 m²
Keller
ca. 20 m²
4,09
3,39
Geräte
Geräte
ca. 8 m²
9,56
2,65
WM
TR
Gang
4,13
Waschküche
ca. 12 m²
Vorräte
ca. 7 m²
2,26
2,99
N

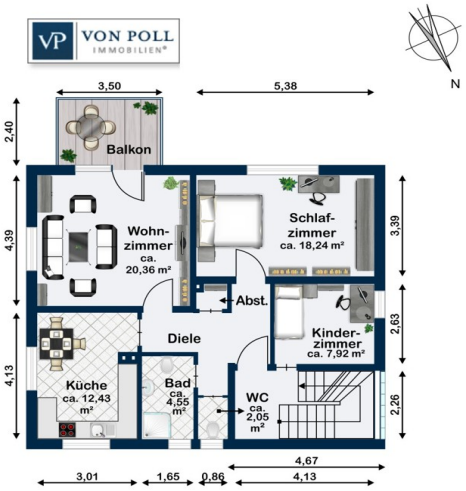
Erdgeschoss



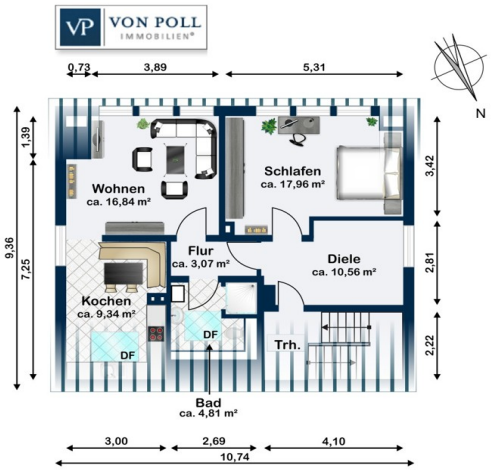
Obergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Az elso benyomás

Dieses solide gebaute Mehrfamilienhaus in einer verkehrsgünstigen Lage bietet mit seinen drei freistehenden Wohneinheiten gerade Kapitalanlegern als auch Eigennutzer mit handwerklichen Fähigkeiten viel Potential.

Aktuell sind alle zwei Wohnungen vermietet. Die Wohnung im EG ist freigestellt und könnte direkt selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Die beiden Wohnungen im EG und im OG sind etwa gleich groß, wobei an die Wohnung im EG nachträglich eine Terrasse, Wintergarten und im OG noch ein Holzbalkon angebaut wurden und sich dadurch die Fläche etwas vergrößert hat.

Das DG bietet zusätzlich noch eine weitere Wohnung mit 1 Schlaf- und 1 Wohnzimmer sowie Tageslichtbad... diese Wohnung ist perfekt auf 2 Personen ausgerichtet.

Dieses in 1963 fertiggestellte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem soliden sowie gepflegten Gesamtzustand, regelmäßig wurden alle erforderlichen Maßnahmen durchgeführt. Die Fassade wurde bspw. 2008 gedämmt und neu angelegt. Im Jahr 2009 wurde die Fensterverglasung erneuert und im Jahr 2020 wurde eine neue Heizung im DG eingebaut.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert - hier befinden sich neben dem Heizungs- und Waschkeller weitere Nutzflächen für die Wohnungen. Zum Objekt gehört noch ein großes Gartenhaus, zwei Kellergaragen mit Geräteraum und Nutzfläche.
Ein Doppelcarport wurde im Jahr 1995 errichtet. Die Bäder im EG und OG sind komplett erneuert. Im DG wurde die Dusche modernisiert.

Hinter dem Haus schließt sich ein schöner, großer Garten an, der viel Platz zum Spielen, Erholen oder Gärtnern bietet. Eine Zisterne mit 7000 Liter ist im Garten vergraben.

Da die Wohnungen momentan vermietet sind, bitten wir um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine weiteren Bilder der Wohnungen veröffentlichen. Für weitere detaillierte Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Részletes felszereltség

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre:
1971 Ausbau Dachgeschoss
1978 Anbau einer Kellergarage mit Geräteraum Nutzfläche 34m² und eine 34m² großen Terrasse an das EG
1995 Errichtung eines Carports 27m², 2 Plätze an das bestehende Gartenhaus
2002 Anbau eines Holzbalkons an das OG 8,5 m²
2004 EG: neue Heizung Fa Vaillant
2004 OG: neue Heizung Fa Vaillant
2006 Badsanierung 1. OG
2008 Hausdämmung
2009 Fenster: Kunststofffenster weiß, Isolierverglasung
2017 EG: komplett renoviert, Boden im WZ erneuert
2017 EG: Elektroleitungen gesamte Elektrik überprüft
2017 Keller Zuleitungen für Waschmaschinen, Trockner und Gasthermen erneuert
2018 DG: Dusche modernisiert
2020 DG: neue Heizung Fa. Viessmann Vitopent 200
2020 Dachflächenfenster neu
2022 Außentreppe neu verputzt und gestrichen
Stellplatz
Eine Zisterne/ Wassertank mit 7000 Liter, im Garten vergraben

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Minden a helyszínrol

Hohenstein liegt im westlichen Taunus, zu beiden Seiten der Aar zwischen Limburg und Wiesbaden an der B 54. Das ruhig gelegene Haus befindet sich im Randgebiet von Hohenstein-Breithardt in unmittelbarer Nähe eines Einkaufsmarktes (ca. 8 Min. zu Fuss). Hier gibt es umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindergarten, Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Tierärzte), Friseur, Autowerkstatt, Apotheke, Gaststätten sind im Ort vorhanden. Viele attraktive Freizeitangebote besonders für Ältere machen das Wohnen und Leben hier interessant.

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 92.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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 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.

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.

VP azonosító: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com