

Taunusstein / Wingsbach

# Sanierungsbedürftige Immobilie mit tollem Grundstück

VP azonosító: 25108002



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.490 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

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

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Áttekintés

VP azonosító	25108002
Hasznos lakótér	ca. 100 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1946

Vételár	298.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	25.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	743.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1946

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Az ingatlan



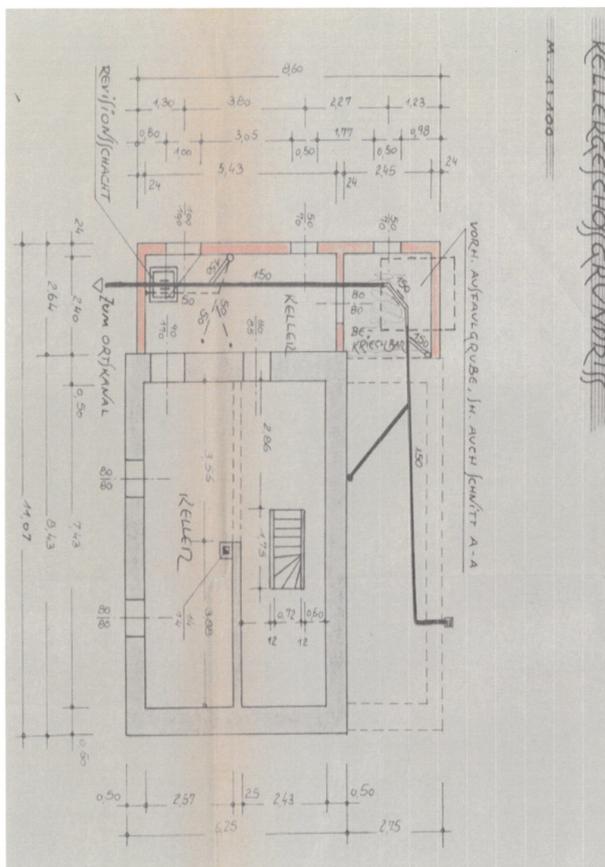
VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Az ingatlan









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

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Az also benyomás

Sanierungsbedürftige Immobilie mit großem Garten und Doppelgarage

Zum Verkauf steht dieses Einfamilienhaus, das im Jahr 1947 errichtet wurde. Es befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet eine gute Verkehrsanbindung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem großflächigen Grundstück von ca. 1490 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als eine vielversprechende Gelegenheit.

Das Haus zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung aus, bestehend im Erdgeschoß aus einem Schlafzimmer, ein Wohn-Esszimmer, die Küche sowie ein Badezimmer und ein Gäste WC. Im Obergeschoß finden sich 3 kleinere Schlafzimmer. Ebenfalls vorhanden ist ein großzügiger Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Eine Doppelgarage ist vorhanden und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Für all jene, die gerne Zeit im Freien verbringen, steht ein Gartenhaus zur Verfügung, das sich ideal als Lagerraum oder für Freizeitaktivitäten eignet.

Das große Grundstück bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ob Gartenliebhaber, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten, oder Familien, die einen großzügigen Außenbereich wünschen – hier sind viele Einsatzmöglichkeiten gegeben.

Bezüglich der Haustechnik wird die Immobilie mit einer Elektroheizung beheizt. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet das Haus eine solide Basis für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen. Hier können kreative Ideen in die Tat umgesetzt werden, um diesem Haus neuen Glanz zu verleihen und es individuell zu gestalten. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten, was neue Eigentümer vor die Möglichkeit stellt, die Immobilie ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu sanieren. Damit bietet dieses Haus eine sehr gute Grundlage für Interessenten, die ihre eigenen Ideen und Renovierungswünsche umsetzen möchten. Ein Energieausweis ist beantragt.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie großes Potenzial für Käufer, die ein Haus mit einem großen Grundstück suchen, auf dem sie ihre eigenen Wohnträume wahr werden lassen können. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Részletes felszereltség

Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten, was neue Eigentümer vor die Möglichkeit stellt, die Immobilie ihren eigenen Vorstellungen entsprechend zu sanieren. Damit bietet dieses Haus eine sehr gute Grundlage für Interessenten, die ihre eigenen Ideen und Renovierungswünsche umsetzen möchten.

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Minden a helyszínról

Alles zum Standort

Dieses schöne Haus liegt in zentraler Lage von Taunusstein-Wingsbach, 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.

VP azonosító: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 743.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946.  
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.

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: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## 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](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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