

Hohenstein / Breithardt

# Preisanpassung! Solides energetisch saniertes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Eigennutzung

???????? ?????: 24108006



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

???? ?????: 450.000 EUR • ??????: ca. 211 m<sup>2</sup> • ?????: 8 • ????? ??: 508 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

???????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

?? ??? ??????

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 24108006                                             |
| ???????????         | ca. 211 m²                                           |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                 |
| ?????????           | 8                                                    |
| ???????????? ???    | 5                                                    |
| ??????????          |                                                      |
| ??????????          | 3                                                    |
| ????? ????????????? | 1965                                                 |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>???????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 450.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2022                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

|                                                  |                                      |                                                                              |               |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                         | ?????????? ??????????<br>??????????? | ??????????????????<br>???????????                                            | BEDARF        |
| ???? ?????????????                               | ??????? ???????<br>??????            | ??????? ???????<br>???????????                                               | 92.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 28.07.2034                           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ???? ?????????????                               | ??????                               | ???? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963          |

???????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

?? ?????????





????????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

?? ?????????



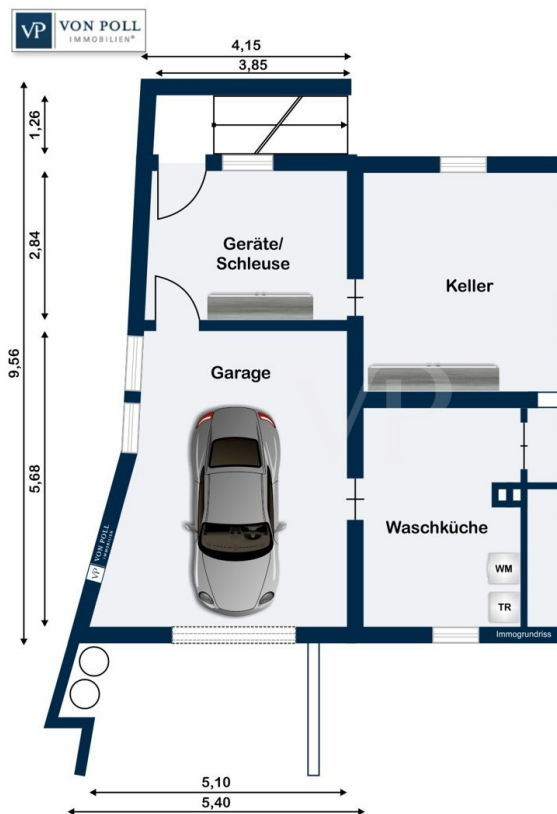
???????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

?? ?????????

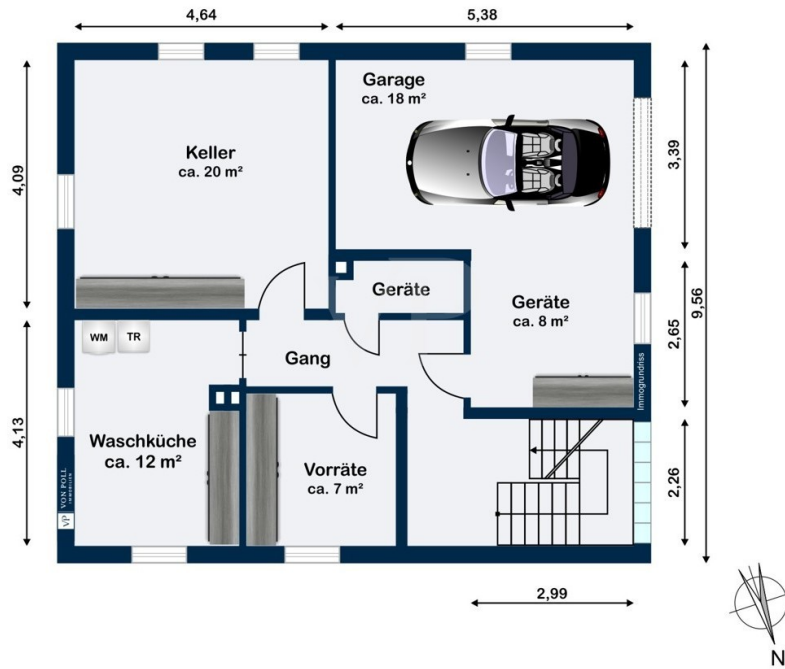


???????? ??: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

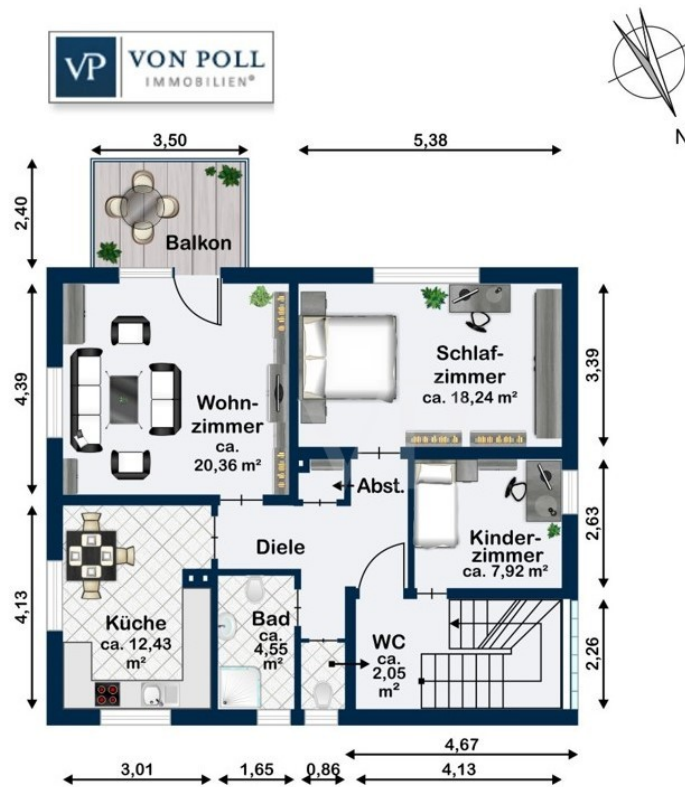
??????



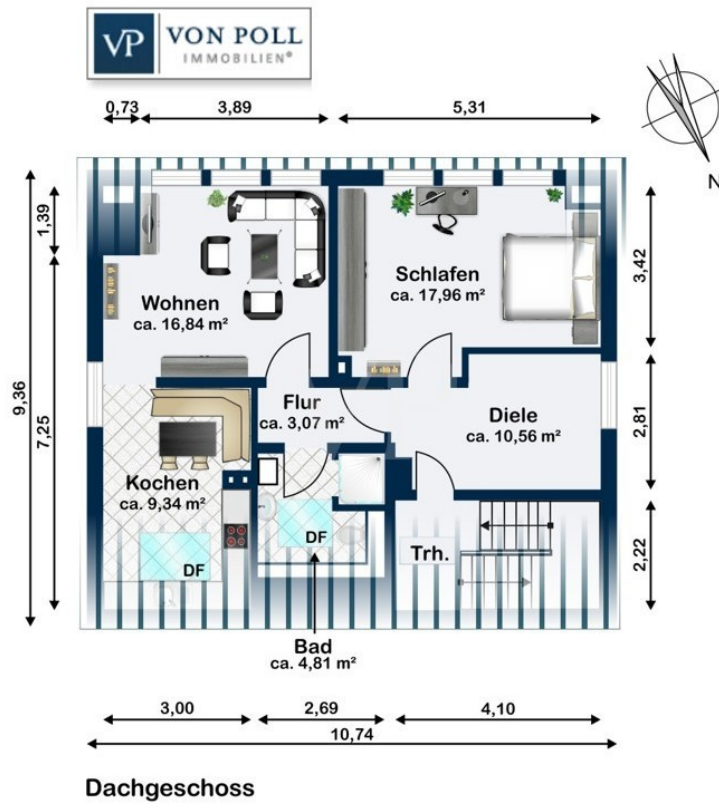








Obergeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????



??????? ???????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

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.

??????? ?????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre:

1971 Ausbau Dachgeschoss

1978 Anbau einer Kellergarage mit Geräteraum Nutzfläche 34m<sup>2</sup> und eine 34m<sup>2</sup> großen Terrasse an das EG

1995 Errichtung eines Carports 27m<sup>2</sup>, 2 Plätze an das bestehende Gartenhaus

2002 Anbau eines Holzbalkons an das OG 8,5 m<sup>2</sup>

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

??????? ?????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

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.

??????? ???????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

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 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.

???????? ??????????: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

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

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

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

---

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