**Hohenstein / Breithardt**

# Solides, energetisch saniertes Mehrfamilienhaus – attraktive Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption

***Número da propriedade: 24108006***

**PREÇO DE COMPRA:** 450.000 EUR • **ÁREA:** ca. 211 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 508 m²

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**


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

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24108006 |
| Área | ca. 211 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 8 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1965 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 450.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 100 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás natural leve |
| Certificado Energético válido até | 28.07.2034 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 92.80 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1963 |

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

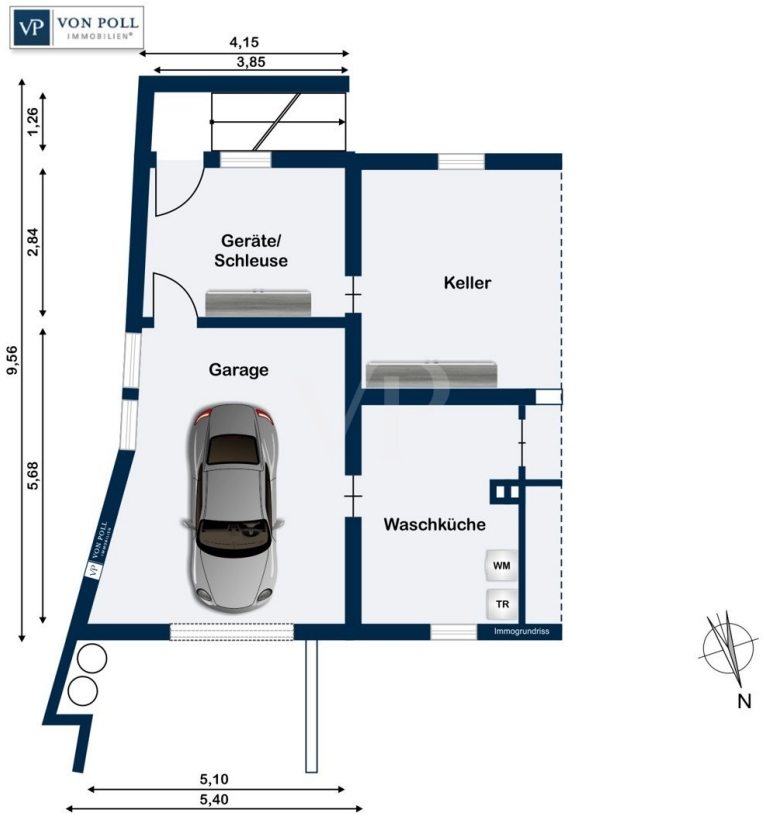
# O imóvel

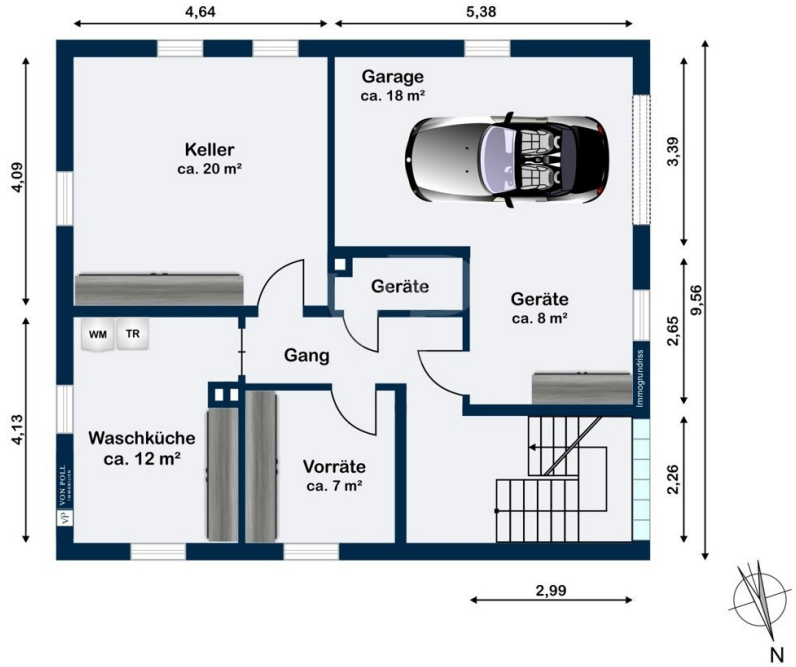
**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# O imóvel

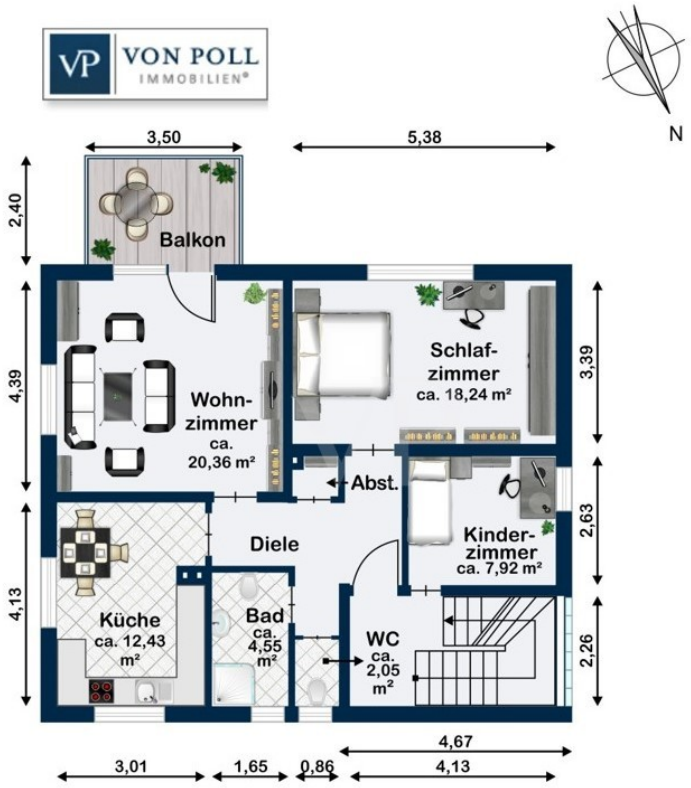
**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Plantas dos pisos

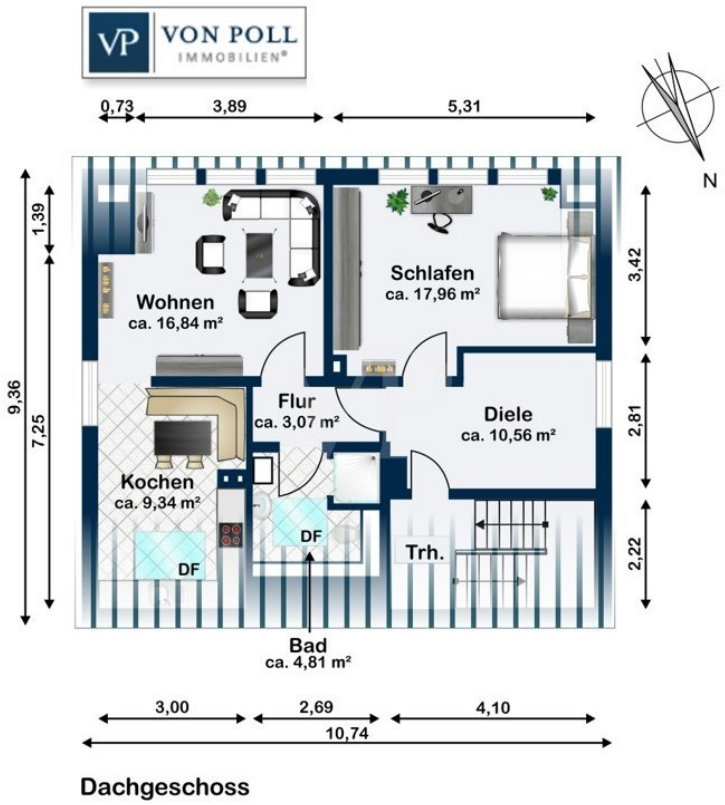



VON POLL
IMMOBILIEN®
4,64
5,38
Garage
ca. 18 m²
Keller
ca. 20 m²
Geräte
Geräte
ca. 8 m²
WM
TR
Gang
Waschküche
ca. 12 m²
Vorräte
ca. 7 m²
Immogundriss
4,09
4,13
3,39
2,65
9,56
2,26
2,99
N

Erdgeschoss




Obergeschoss




Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Uma primeira impressão

Solides Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit handwerklichem Geschick

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und bietet mit drei separaten Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick.

Wohnsituation & Aufteilung

Aktuell sind zwei der drei Wohnungen vermietet. Die Erdgeschosswohnung ist bereits freigestellt und kann kurzfristig selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils großzügig geschnitten und nahezu identisch in ihrer Grundfläche. Durch nachträgliche Anbauten wurde die Nutzfläche zusätzlich erweitert:

EG: Terrasse und Wintergarten
OG: Holzbalkon

Im Dachgeschoss befindet sich eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer und Tageslichtbad – ideal für ein bis zwei Personen.

Ausstattung & Modernisierungen

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen wurden konsequent durchgeführt:

2008: Fassadendämmung und Neuanstrich
2009: Erneuerung der Fensterverglasung
2020: Neue Heizungsanlage im Dachgeschoss
EG & OG: Bäder vollständig saniert
DG: Dusche modernisiert

Zusätzliche Nutzflächen & Außenanlagen

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Neben dem Heizungs- und Waschkeller stehen

weitere praktische Abstellräume zur Verfügung.

Zum Objekt gehören außerdem:

Zwei Kellergaragen mit angrenzendem Geräteraum
Ein großes Gartenhaus
Ein Doppelcarport (Baujahr 1995)
Ein schön angelegter, großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern
Eine 7.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung

Da die Wohnungen aktuell bewohnt sind, bitten wir um Verständnis, dass aus Diskretionsgründen keine Innenaufnahmen veröffentlicht werden.

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Detalhes do equipamento

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Haus durchgeführt, um den Wohnkomfort zu steigern und den energetischen Standard zu verbessern:
1971: Ausbau des Dachgeschosses
1978: Anbau einer Kellergarage mit Geräteraum (Nutzfläche 34 m²) sowie einer Terrasse (34 m²) an das Erdgeschoss
1995: Errichtung eines Carports (27 m²) mit zwei Stellplätzen, angrenzend an das bestehende Gartenhaus
2002: Anbau eines Holzbalkons am Obergeschoss (8,5 m²)
2004: Neue Heizungsanlagen im Erdgeschoss und Obergeschoss (Fa. Vaillant)
2006: Badsanierung im ersten Obergeschoss
2008: Wärmedämmung des gesamten Hauses
2009: Erneuerung der Fenster (weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
2017: Komplettsanierung des Erdgeschosses, einschließlich neuer Bodenbeläge im Wohnzimmer und Überprüfung der gesamten Elektrik (inklusive neuer Elektroleitungen)
2017: Erneuerung der Zuleitungen für Waschmaschinen, Trockner und Gasthermen im Keller
2018: Modernisierung der Dusche im Dachgeschoss
2020: Neue Heizungsanlage im Dachgeschoss (Fa. Viessmann Vitopent 200)
2020: Erneuerung der Dachflächenfenster
2022: Außentreppe wurde neu verputzt und gestrichen
Zusätzlich befindet sich im Garten eine Zisterne/Wassertank mit einer Kapazität von 7.000 Litern, ideal zur Gartenbewässerung.

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Tudo sobre a localização

Hohenstein liegt im westlichen Taunus, eingebettet zwischen Limburg und Wiesbaden, und ist verkehrstechnisch gut über die B 54 angebunden. Das ruhig gelegene Haus befindet sich am Rand des Ortsteils Breithardt – in angenehmer Wohnlage und dennoch in fußläufiger Nähe zu einem Einkaufsmarkt (ca. 8 Minuten).

Im Ort selbst stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, ebenso eine Grundschule, ein Kindergarten sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Tierärzte. Weitere Annehmlichkeiten wie eine Apotheke, Friseur, Autowerkstatt und verschiedene Gaststätten sind ebenfalls vorhanden.

Durch die ruhige Lage und die gute Anbindung an die Umgebung bietet Hohenstein ein komfortables Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

# Pessoa de contacto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com