Hohenstein / Breithardt

Preisanpassung! Solides energetisch saniertes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Eigennutzung

Objektnummer: 24108006

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 211 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 508 m²

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Auf einen Blick

Objektnummer	24108006
Wohnfläche	ca. 211 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	28.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	92.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Die Immobilie

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

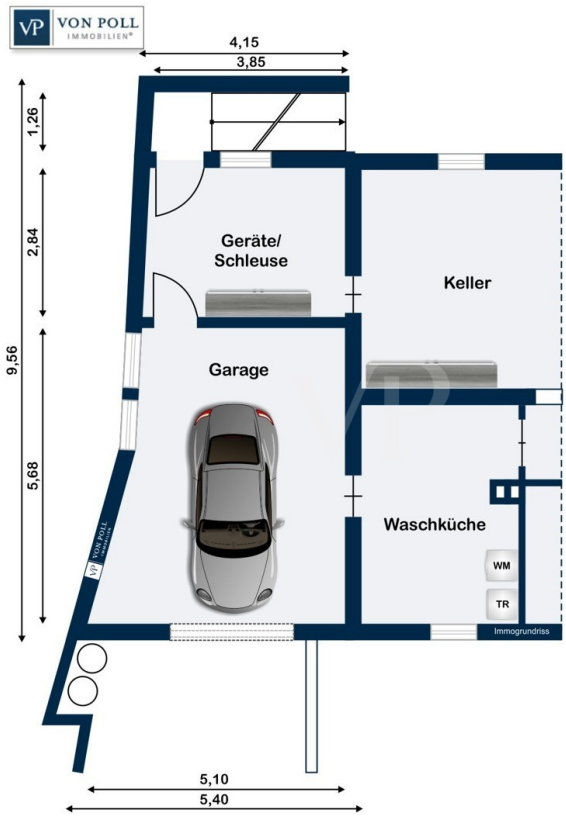
Die Immobilie

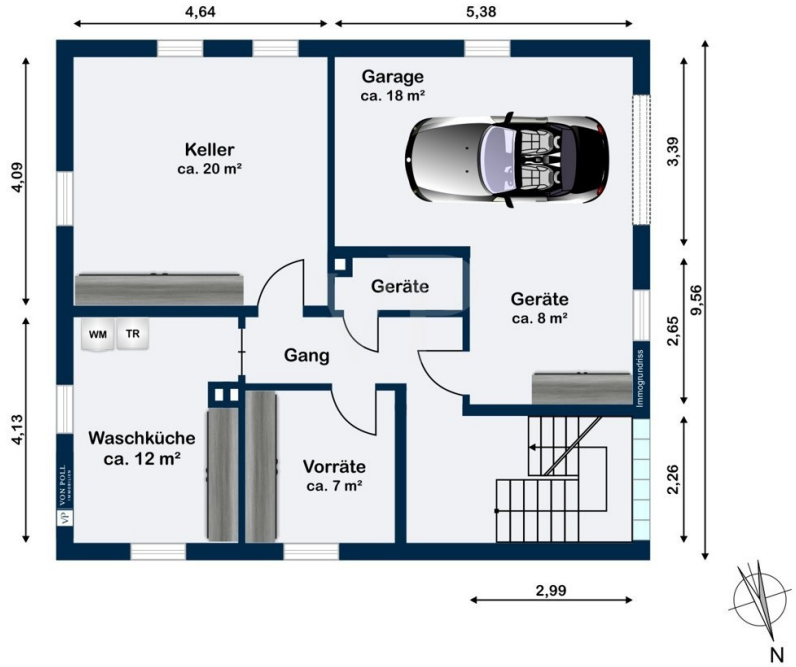
Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Die Immobilie

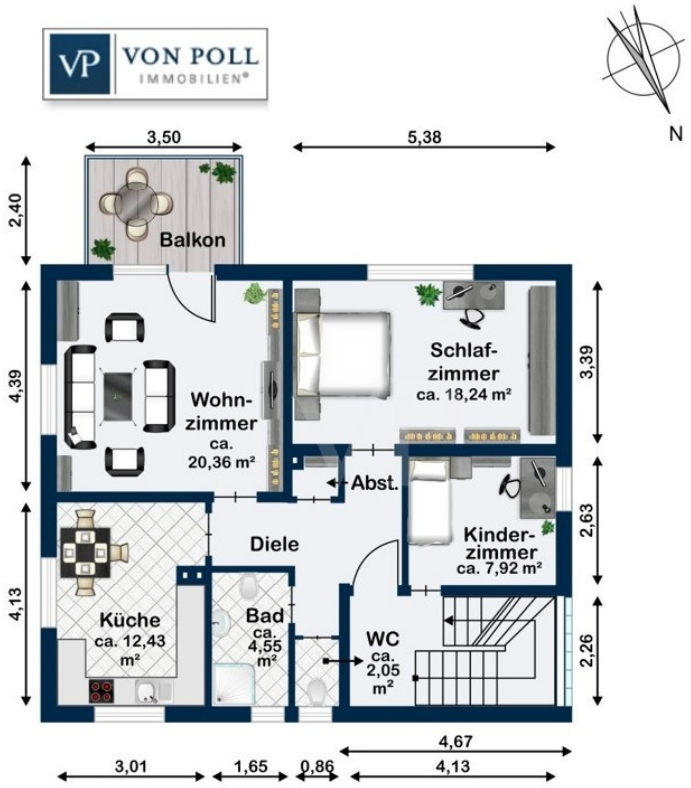
Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Grundrisse

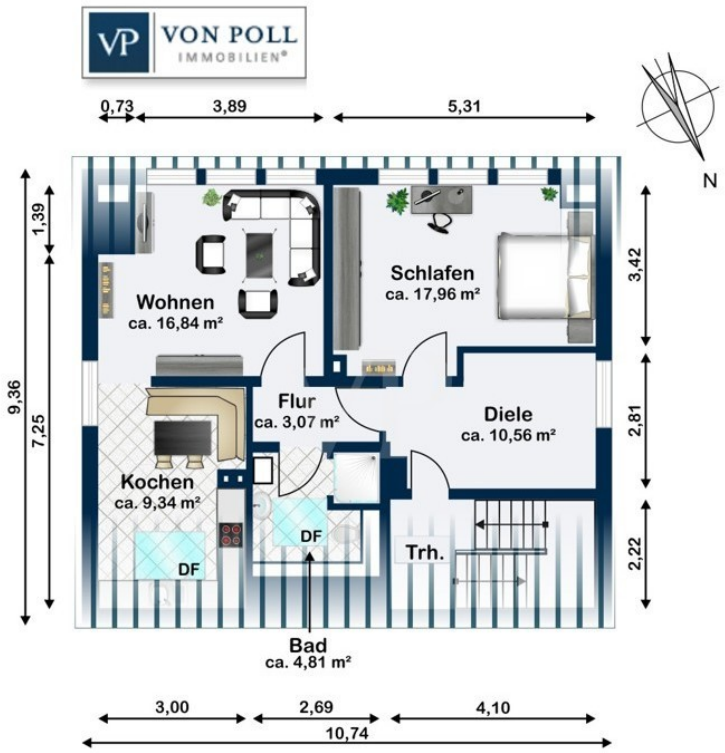



4,64
5,38
Garage
ca. 18 m²
Keller
ca. 20 m²
Geräte
Geräte
ca. 8 m²
WM
TR
Gang
Waschküche
ca. 12 m²
Vorräte
ca. 7 m²
Immogundriss
4,09
4,13
3,39
2,65
9,56
2,26
2,99
N

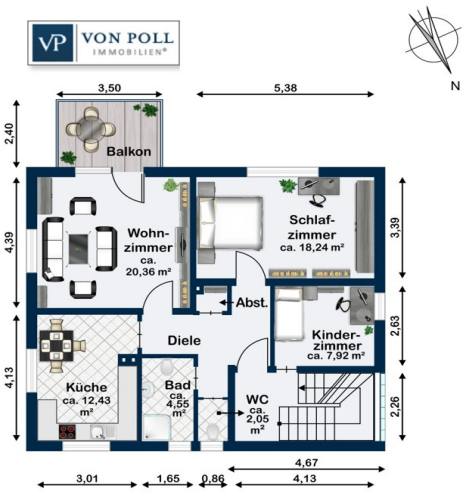
Erdgeschoss



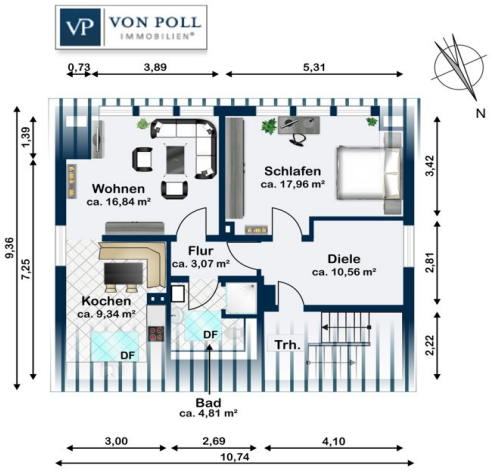
Obergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com