

Hohenstein / Breithardt

# Solides energetisch saniertes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Eigennutzung in Hohenstein

CODE DU BIEN: 24108006



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24108006
Surface habitable	ca. 211 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	92.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété



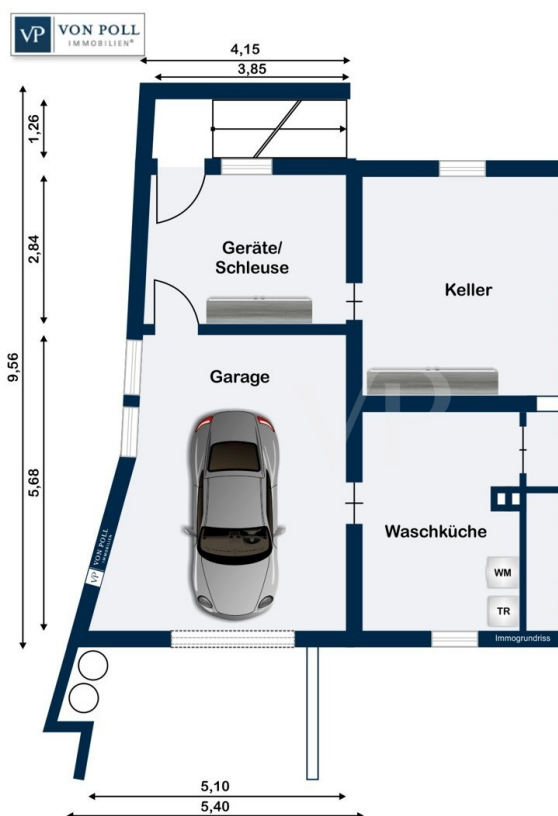
CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## La propriété

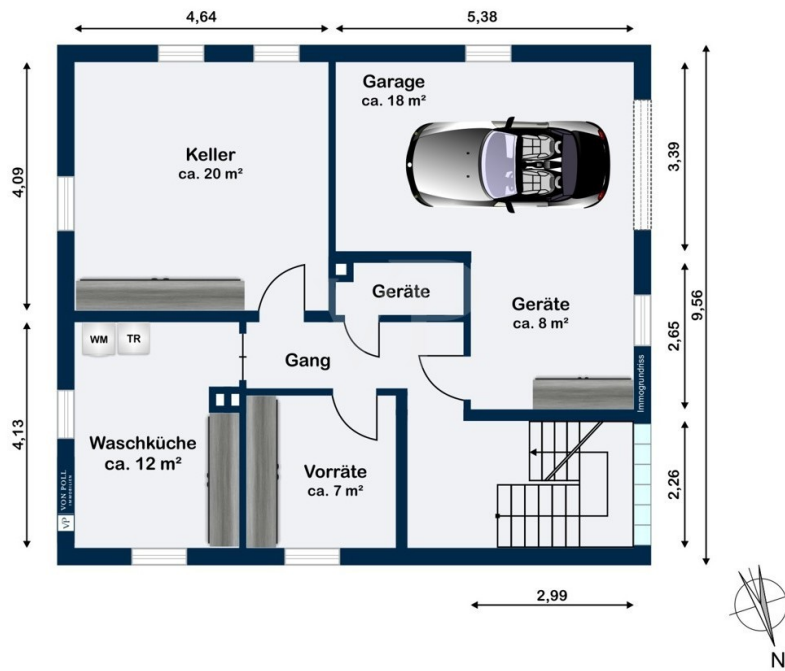


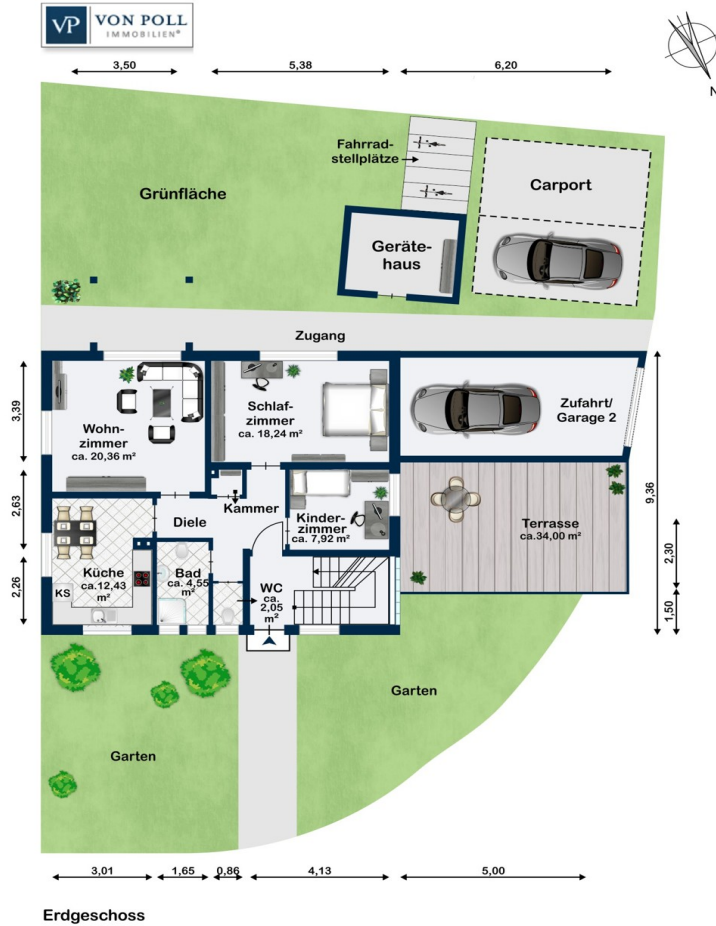
CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

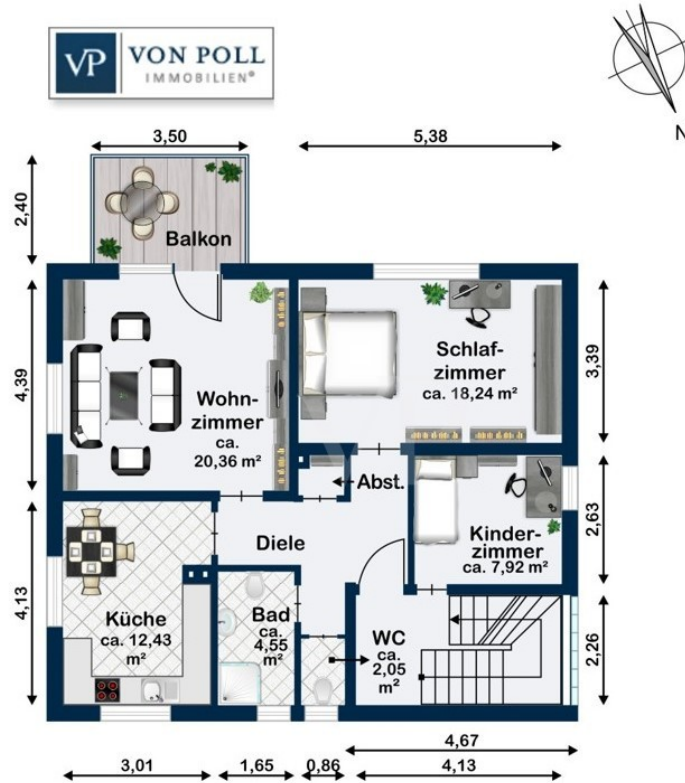
## Plans d'étage



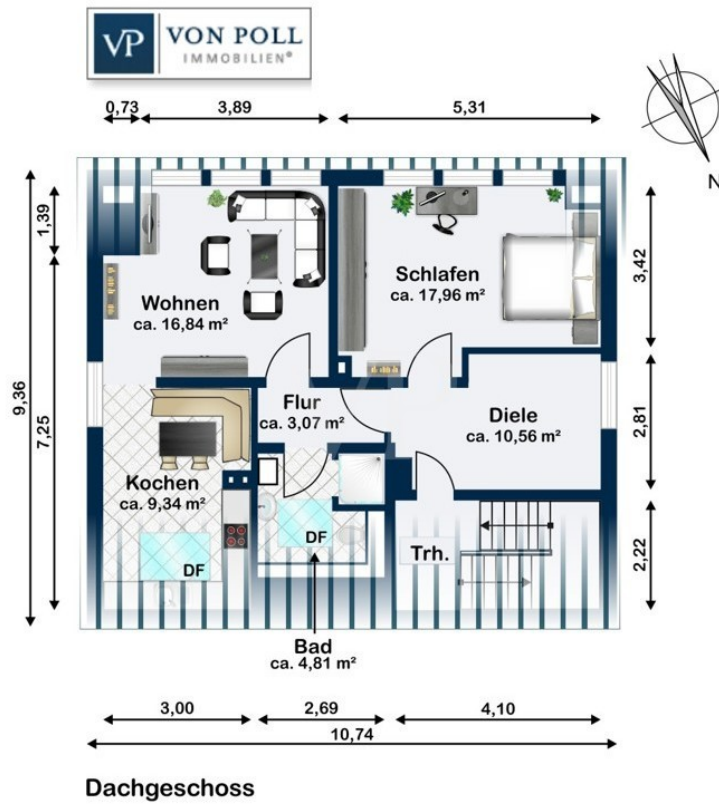








Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Une première impression

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 drei Wohnungen vermietet. Die Wohnung im EG wird Ende April 2025 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.

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Détails des commodités

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 Gastermen 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

**CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 92.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 24108006 - 65329 Hohenstein / Breithardt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a Taunusstein  
E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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