

Taunusstein / Wingsbach

# Sanierungsbedürftige Immobilie mit tollem Grundstück

Property ID: 25108002



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

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.490 m<sup>2</sup>

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25108002    | Purchase Price        | 298.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 100 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 4           |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1           | Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Year of construction | 1946        | Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Energy Data

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Energy Source                  | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 25.04.2035  |
| Power Source                   | Electric    |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 743.60 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1946                      |

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## The property



Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## The property



Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## The property



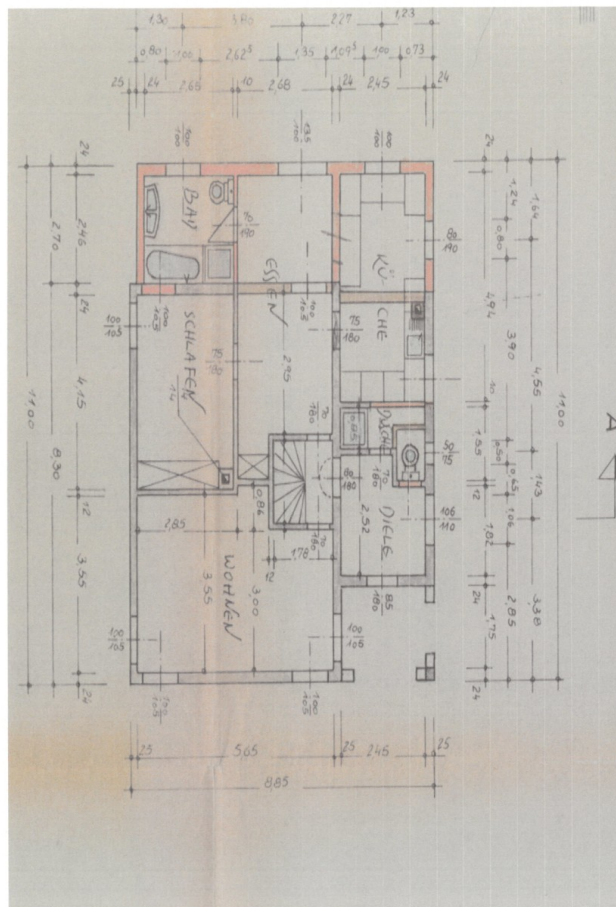
Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

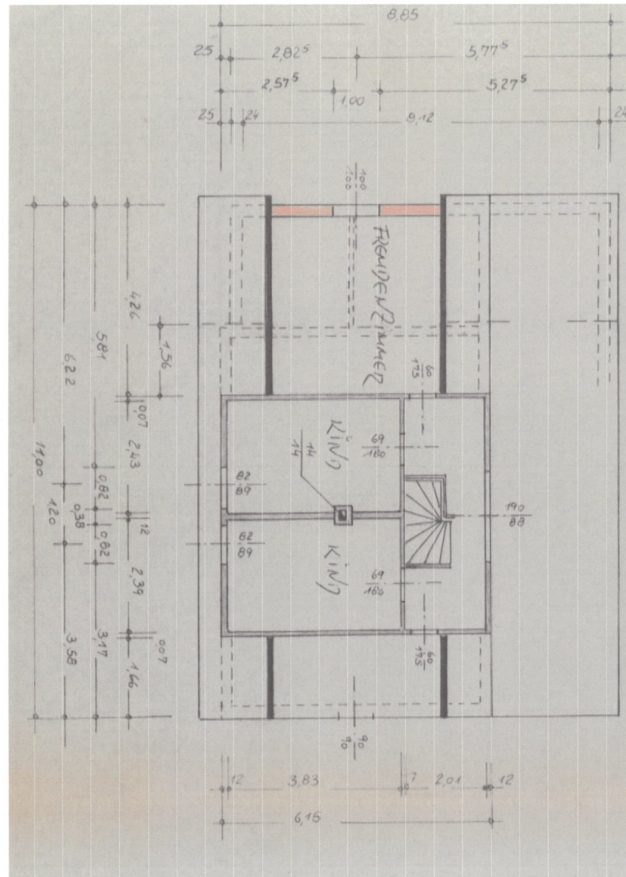
## The property

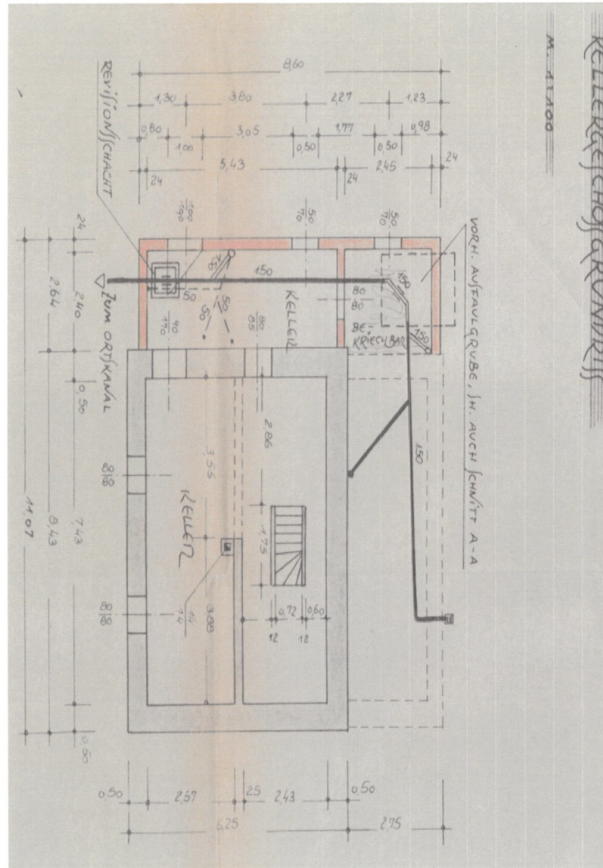


Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## A first impression

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.

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Details of amenities

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.

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## All about the location

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.

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 743.60 kwh/(m²\*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 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.

Property ID: 25108002 - 65232 Taunusstein / Wingsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)