

Hohenstein

# Grundsolide 3-Parteien Doppelhaushälfte für die Großfamilie oder als Kapitalanlage....

Property ID: 25108003



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 348 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

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

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## At a glance

Property ID	25108003
Living Space	ca. 238 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

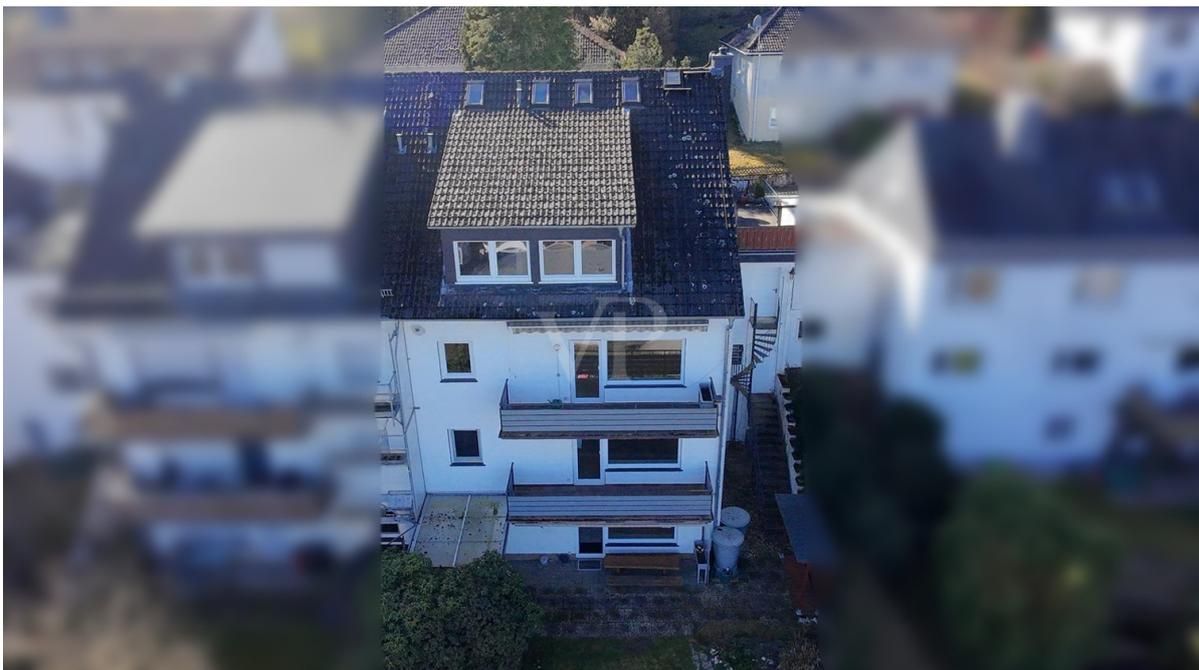
Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	94.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## The property



Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## A first impression

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN: vor 2014: 2004 - Ausbau Dachboden mit Dämmung, Strom etc. 2005 - Sanierung Bad im 1.OG 2007 - Treppeneinbau Whg. EG 2009 - neue Fenster nach 2014: 2014: Bad Erdgeschoß komplett saniert: - neue Wasserleitungen - neuer Heizkörper inkl. neuer Zu- und Ableitungen - Dusche, Waschbecken, WC neu - neue Glas-Abdeckung - Boden- und Wandfliesen neu - neue Decke inkl. neuer LED-Spots - neue Badmöbel Kosten Material ca. 9.500,00 € 2014: Bad 1. Untergeschoß komplett saniert: - neue Wasserleitungen - neuer Heizkörper inkl. neuer Zu- und Ableitungen - Badewanne, Waschbecken, WC neu - neue Glas-Abdeckung - Boden- und Wandfliesen neu - neue Decke inkl. neuer LED-Spots - neue Badmöbel Kosten Material ca. 6.500,00 € 2016/17: Wohnung (Partyraum) 2. Untergeschoß: - neue Küche eingebaut - Bad renoviert (neue Decke inkl. neuer LED-Spots, neue Glas-Abdeckung) Kosten Material ca. 1.500 € 2014: Heizung komplett saniert: - neue Gasbrennwerttherme eingebaut - Warmwasserversorgung über Dach-Kollektoren Kosten inkl. Einbau 14.000 € (über KfW-Darlehen finanziert) 2014: Erdgeschoß: - Einbau einer Terrassentür zur neu gebauten Terrasse Kosten Material ca. 500 € 2014/15: Terrasse Vorgarten zur Straße: - Boden eingeebnet und frisch geschottert - neuen Holzboden (Bankirai) verlegt - neuen Sichtschutzzaun (Doppelstabmatten inkl. Sichtschutz) gebaut - Gabionensäulen inkl. Gabionensteinen gebaut - neue Bestuhlung Kosten Material ca. 5.000 € 2018: Terrasse Garten: - neue Unterkonstruktion gebaut - neuen Holzboden (sibirische Lärche) verlegt - 2020: Edelstahl-Geländer installiert Kosten Material ca. 3.500 €

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## Details of amenities

- VIESSMANN Gas-Brennwerttherme aus 2014
- Warmwasserversorgung über Solar-Dach-Kollektoren (Solarthermie)
- PV-Anlage für Stromunterstützung ( Balkon-Kraftwerk)
- doppelt verglaste KST-Fenster
- DSL-Anschluss
- 3 Einbauküchen
- Rollläden, manuell
- Balkone
- Terrasse Vorgarten in Bankirai verlegt
- Terrasse hinten in sibirischem Lärchenholz
- Edelstahlgeländer
- Sichtschutzzaun
- Garage
- Gabionensäulen vor dem Haus
- Kelleranteil pro Wohneinheit
- 4 Etagen

**Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein**

## All about the location

Die Gemeinde Hohenstein mit ihren 7 Ortsteilen, bietet in Naturnähe alle Vorzüge einer gesunden Infrastruktur. Als charmante Wohngemeinde ca. 20 Minuten nordwestlich von Wiesbaden im Taunus, bietet Hohenstein neben einer ärztlichen Rund-Um-Versorgung natürlich Kindergärten und Grundschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Der romantische Ortsteil Strinz-Margarethä mit seinen rd. 1000 Einwohnern ist ein idealer Erholungsort und bietet dank seiner Naturvielfältigkeit hervorragend Freizeitmöglichkeiten. Unweit der Aarstraße (B54) und der Landesstraße B275 gelegen, erreichen Sie in wenigen Autominuten Taunusstein, in ca. 11 km Entfernung den Autobahnanschluss A3 in Idstein bzw. in ca. 18 km Entfernung die Stadt Wiesbaden.

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25108003 - 65329 Hohenstein

## 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)