

ETAGENWOHNUNG KAUF

# 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Rhein-Main-Gebiet

Breslauerstr. 2, 65232 Taunusstein

# EXPOSÉ

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## IMPRESSIONEN

---



## ECKDATEN

---

Straße:	Breslauerstr.2	Baujahr:	1974/2021
Ort:	65232 Taunusstein	Denkmal:	nein
Objektart:	Eigentumswohnung	Balkon:	ja
Etage:	11. Etage	KFZ-Stellplatz:	Tiefgarage
Zimmeranzahl:	4	Keller:	Ja
Wohnfläche:	102,43 m <sup>2</sup>	Energieausweisdatum:	06.02.2019
Vermietet:	Ja	Energiekennwert:	108 kWh
Nettomiete (Soll):	€ 1.047,50	Energieträger:	Erdgas
Jahresmiete ( Soll):	€ 12.570		
Besonderheit	frisch saniert		

---

## KAUFPREIS

**380.000 € inkl. TG-Stellplatz**

## BESCHREIBUNG

---

- 4-Zimmer-Wohnung
- in sehr guter Lage am Rande des Rhein-Main-Gebiets
- die Wohnung wird frisch saniert

## AUFTEILUNG

---

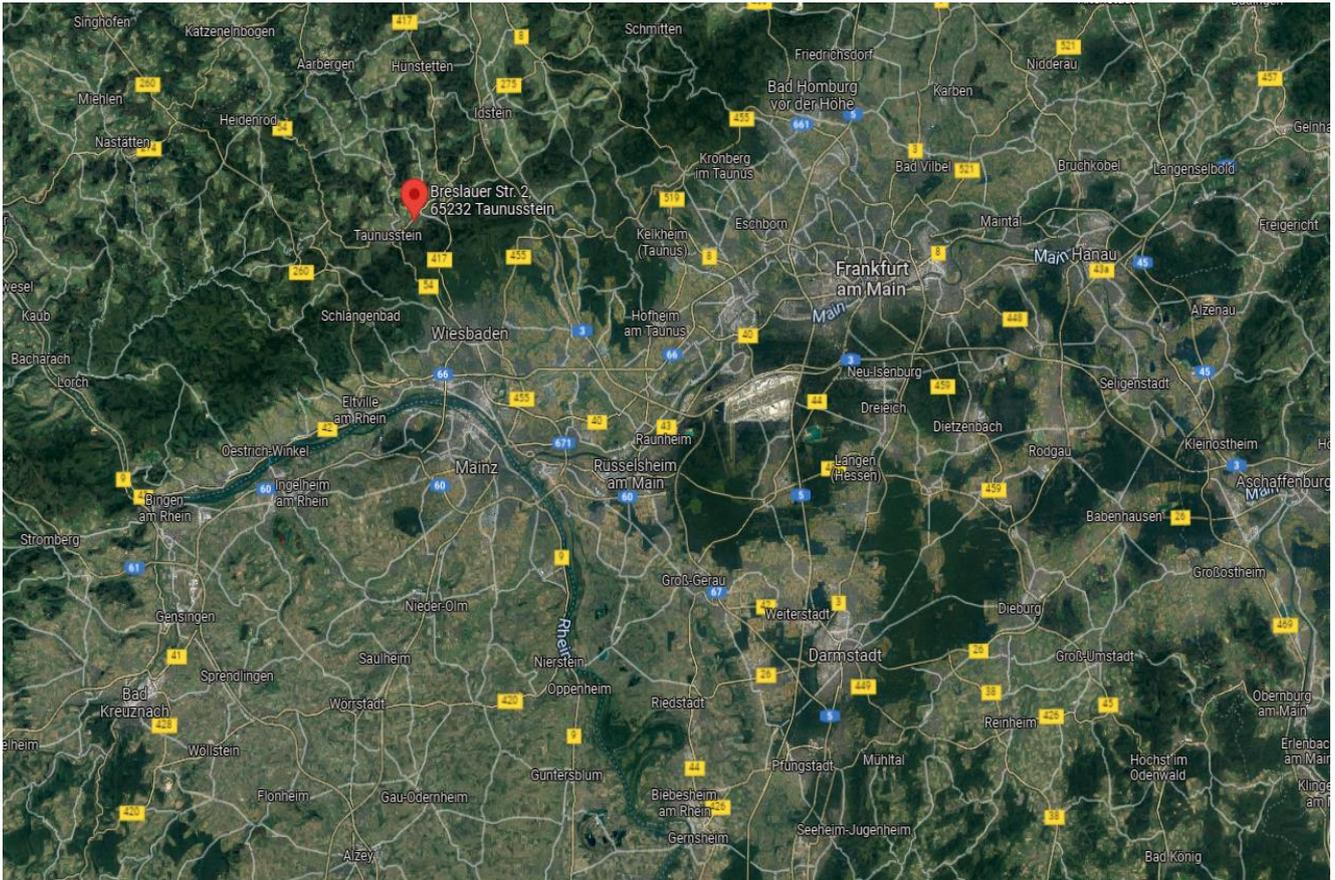
Wohnzimmer, Schlafzimmer; Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Balkon

---

## MAKROLAGE

---

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt in sehr guter Lage (rote Markierung), am Rande des Rhein-Main-Gebiets in Taunusstein. Die Stadt hat 30.000 Einwohner verteilt auf 10 Stadtteile. Taunusstein ist ein ruhiger und grüner Wohnort.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Wiesbaden 13 km, Mainz 24 km, Frankfurt Flughafen 39 km, Frankfurt 50 km, Darmstadt 58km, Die Rhein-Main-Region ist von Taunusstein gut zu erreichen. Insgesamt gibt es in der Rhein-Main-Region 839 Autobahnkilometer, 14 Fernbahnhöfe und 7 Binnenhäfen. Außerdem befinden sich hier dutzende Rechenzentren und der weltweit größte Internetknotenpunkt.. Seit Jahrzehnten ist dieser Lebensbereich ein wichtiger Motor für die deutsche Wirtschaft. Jeder zwölfte Euro aus Deutschlands Bruttowertschöpfung wird hier verdient. Wer hier wohnt oder arbeitet, der hat beste Aussichten auf dem Arbeitsmarkt: In der Region gibt es rund 400.000 Unternehmen mit mehr als 2,2 Millionen Beschäftigten.

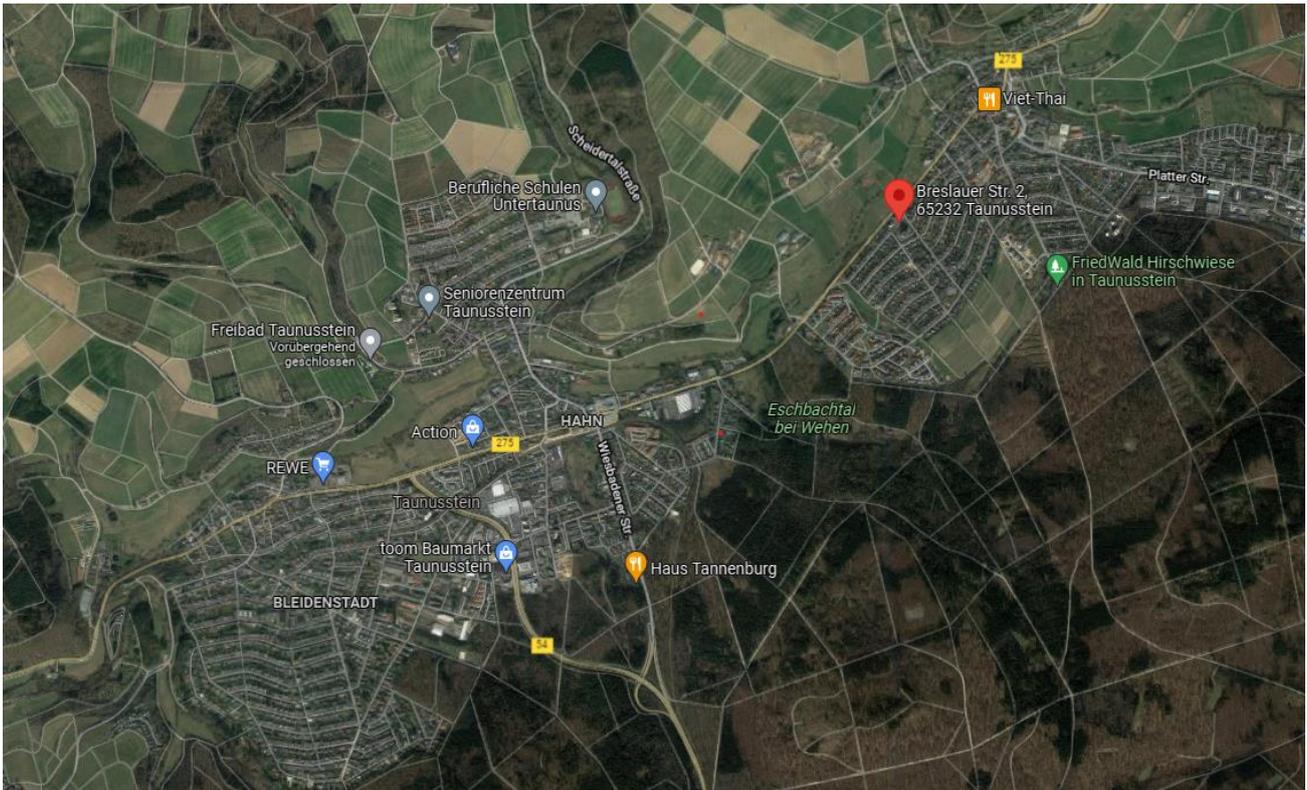
Kurze Wege führen ins Grün, wie den Taunus. Rund 270.000 Hektar Wald- und Erholungsflächen stehen für Sport- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Zahlreiche renommierte Museen, Einrichtungen und Festivals in der Region sorgen für ein hochwertiges Kulturangebot.

---

## MIKROLAGE

---

Die helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung (rote Markierung) liegt im drittgrößten Taunussteiner Stadtteil Wehen. Wehen hat gut 7100 Einwohner und ist bekannt durch den Fußballverein SV Wehen Wiesbaden, der bereits in der 2. Fußball Bundesliga gespielt hat.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Die Eigentumswohnung ist 2 Kilometer vom Stadtteil Hahn entfernt. Hier ist die Verwaltung von Taunusstein und hier befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Baumärkte. Taunusstein hat drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium und eine Internationale Schule mit Realschule und Gymnasium.

Auch wenn es mit der Brita GmbH, Feinkost Dittmann, Institut Fresenius und Omicron NanoTechnology einige große Arbeitgeber gibt, sind die meisten Menschen im Rhein-Main-Gebiet beschäftigt.

Es gibt Überlegungen, Taunusstein an das Rhein-Main S-Bahn Netz anzuschließen, was Taunusstein als Wohnort noch attraktiver machen würde. .

Diese Eigentumswohnung ist ein sehr gutes Investment in die Zukunft. Die Region verspricht weiteres Wachstumspotential für die nächsten Jahrzehnte. Und dank der frischen Sanierung gibt es keinen Reparaturstau.

---

## AKTUELLE IMPRESSIONEN

---



## AKTUELLE IMPRESSIONEN

---



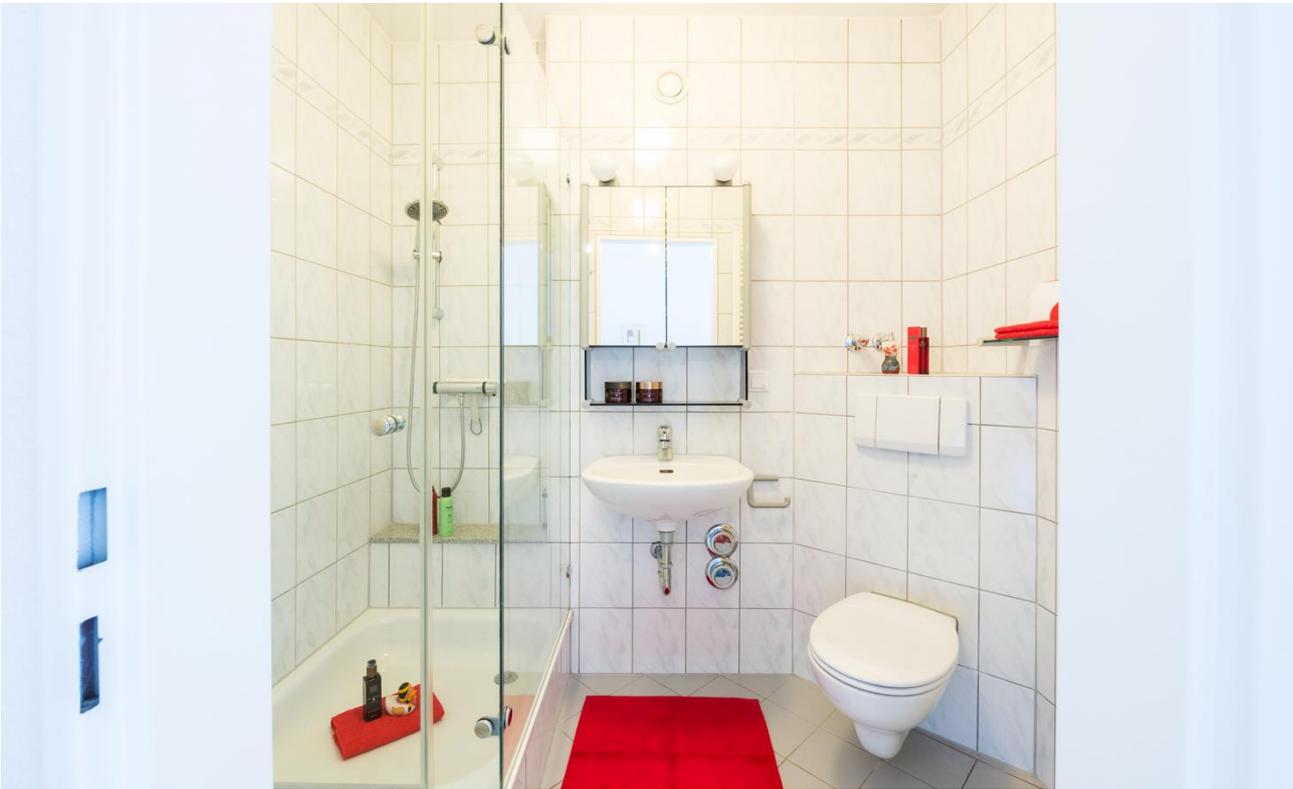
## Sanierungsmaßnahmen

---

- Rückbau von Einbauten Holzdecken, Wandverkleidungen, Türelemente, Türblätter, Gardinenanlage, Einbaumöbeln
  - Tapeten, Wandbeläge, Altanstriche entfernen und entsorgen
  - Bodenbeläge aufnehmen und entsorgen
  - Reparaturen, Wartung und Einstellung aller beweglichen Bauteile (Fenster und Türen)
  - Austausch des Schalter & Steckdosenprogrammes
  - Elektrische Anlage prüfen und Protokollieren (E-Check)
  - Komplettsanierung Badezimmer
  - Erneuerung von Silikonfugen
  - Decken und Wände mit Raufaser tapezieren und weiß streichen
  - Lackierarbeiten am Holzwerk
  - Heizkörper vorbereiten und lackieren
  - Austausch der Türverglasungen
  - Austausch der Drückergarnituren
  - Erneuerung der Böden in den Wohnräumen, einschließlich vorarbeiten und Sockelabschluss, neues Material: Laminat, Vinyl, Parkett
  - Kleinreparaturen in allen Bereichen der Wohnung
  - Gründliche Reinigung der Wohnfläche, Balkon, Kellerraum, Garage.
-

# Beispielbilder nach Sanierung

---



# Beispielbilder nach Sanierung

---



# Beispielbilder nach Sanierung



## HINWEIS

---

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

---