

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Taunusstein

### HOFREITE MIT SCHEUNE UND 2 WOHNUNGEN IN TAUNUSSTEIN-NEUHOF ZU VERKAUFEN



Objekt-Nr. **OM-324026**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke Kraft

65232 Taunusstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	342,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt wenn Sie das Grundstück betreten, gelangen Sie in den großzügigen und gepflasterten Innenhof. Dieser ist vollkommen uneinsehbar und so ist man jederzeit ungestört.

Am Freisitz vorbei, durch die neue Eingangstür gelangt man in Wohnung 1 mit 2 Zimmern, Wohnküche und großem Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung ist mit einer einfachen und älteren Küche ausgestattet, die den normalen Ansprüchen genügt. Die Wohnung verfügt über ca. 58,72 qm. Das Treppenhaus, das in Wohnung 2 führt, ist vor einigen Jahren mit einer Trennung versehen worden, um die Privatsphäre für beide Wohnungen zu gewährleisten, kann aber unkompliziert entfernt werden.

Wieder im Innenhof gelangen Sie über eine Treppe auf den geräumigen Balkon und von dort in Wohnung 2. Der Bodenbelag des Balkons wurde in 2024 erneuert. Diese Wohnung verfügt über 2 Zimmer, eine Wohnküche mit einer einfachen Einbauküche und einem Tageslichtbadezimmer im 1. OG und über ein ausgebauten DG. Diese Maisonettwohnung verfügt über ca. 110 qm.

Das Wohnhaus umfasst also 2 Wohnungen mit insgesamt 167,96 qm, kann aber auch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Das Haus ist teilunterkellert. Das Baujahr wird mit 1910 angegeben. Damals entstand ein Anbau, der das Wohnhaus vergrößerte und mit dem Nebengebäude, einer Scheune, verband. Das Baujahr des ehemaligen Bauernhauses kann nur geschätzt werden auf ca. 1880. Das Haus ist ein Fachwerkhaus, das vor ca. 8 Jahren neu verputzt und gestrichen wurde. Eine Hälfte des Satteldachs wurde 2011 neu gedeckt, die andere Hälfte nicht.

Fenster und Heizung sind von 1992, die Elektrik ist älter. Hier sollten Sie vorrauschaunend planen und zumindest den Austausch der Elektrik kalkulieren. Die Heizung ist eine Brennwertheizung von Viessmann. Der Brenner ist vor ca. 8 Jahren getauscht worden, die Heizung wird im Turnus gewartet und die Werte liegen in der Norm. Zudem haben Sie im 1. OG einen Ofen, mit dem das 1. OG in Teilen und das Dachgeschoss komplett geheizt werden kann.

Über den Hof gelangt man in den Keller, in dem sich die Heizungsanlage und die 3 Öltanks mit jeweils 750 Litern Fassungsvermögen befinden. Die Tanks sind bereits doppelwandig.

Der untere Bereich der Scheune umfasst 5 Räume. Lagermöglichkeiten sind somit reichlich vorhanden. Im oberen Bereich der Scheune findet sich ein Heustadel, der nicht befahren werden kann, aber durch ein Tor von der Seitenstraße aus begehbar ist. Von der Seitenstraße kommt man auch in den ehemaligen Schweinestall. Die Außenseiten der Scheune wurde in 2024 gemalert. Die Nutzfläche der Scheune umfasst ca. 269 qm. Im Moment ist der obere Bereich der Scheune und die Garage für € 960,- im Jahr vermietet.

Sie haben hier einen typischen Altbau/Fachwerk mit teilweise niedrigen Decken, alten Holzdielen und freigelegten Balken.

Ich habe hier viele Jahre sehr gerne gewohnt und mich hier sehr wohl gefühlt. Im Sommer hatte ich ein Freiluftwohnzimmer und im Winter habe ich mit Tee in meinem gemütlichen Wohnzimmer vor dem Ofen gesessen. Grund des Verkaufs ist die Größe des Objektes. Wir, als 2 Personen, gehen auf ca. 437 qm Wohn- und Nutzfläche verloren.

Im Fazit haben Sie hier ein Haus mit viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Das Richtige für ein Generationenwohnen und/oder um Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

Wenn mich jemand fragt, was alles im/am Haus getan werden muss, um einziehen zu können, sage ich: innen malern. Beide Wohnungen sind bewohnbar und funktionieren. Alles andere liegt an den eigenen Ansprüchen und muss jeder für sich selbst entscheiden.

Objektiv und für die Zukunft, sollten Sie die Elektrik erneuern und sich über eine neue Heizung Gedanken machen. Eine Hybridheizung wäre hier sinnvoll, da sie über genügend Lagermöglichkeiten für Brennstoff verfügt.

## Ausstattung

- Hofreite mit Nebengebäuden

- Haus mit 2 Wohnungen
- Einseitig angebaut
- Wohnfläche gesamt ca. 167 qm
- Nutzfläche ca. 275 qm
- Grundstücksgröße 342 qm
- Gepflasterter Innenhof
- Große Scheune
- Scheune teilweise befahrbar
- Teilweise Holzdielen
- Einfaches Parkett
- Fliesen
- Fenster 1992
- Ölheizung Viessmann 1992, Tanks bereits doppelwandig
- 3 Tanks jeweils 750 L
- Brenner vor ca. 8 Jahren getauscht
- 1 Dachseite ca. 2011 neu gedeckt
- Haus verputzt und gestrichen ca. 2014
- Neue Eingangstür 2024
- Balkonbelag erneuert 2024
- Scheune und Innenhofmauern neu angelegt 2024
- Holzofen
- 2 Bäder
- 2 Wohnküchen
- Teilweise freigelegte Balken

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

In Taunusstein-Neuhof finden Sie zudem alles für den täglichen Bedarf. Penny, Lidel, Aldi, Grundschule, 2 Kindergärten, KFZ Werkstatt und Ärztehaus kann man zu Fuß erreichen. Die Bushaltestelle findet sich nur wenige Fußminuten entfernt, mit dem Auto sind Sie in 12 Minuten in Wiesbaden und in 8 Minuten auf der Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt oder Köln. In knapp 12 Minuten sind Sie in Idsteins schöner Altstadt. In nur wenigen Gehminuten stehen sie mitten im Feld und können hier wunderbar wandern. Für Ihr Seelenheil ist auch gesorgt. Die Immobilie steht direkt an der Kirche in Taunusstein-Neuhof. An ein tägliches Geläut sollten Sie sich also gewöhnen wollen. Mich hat es nie gestört

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht

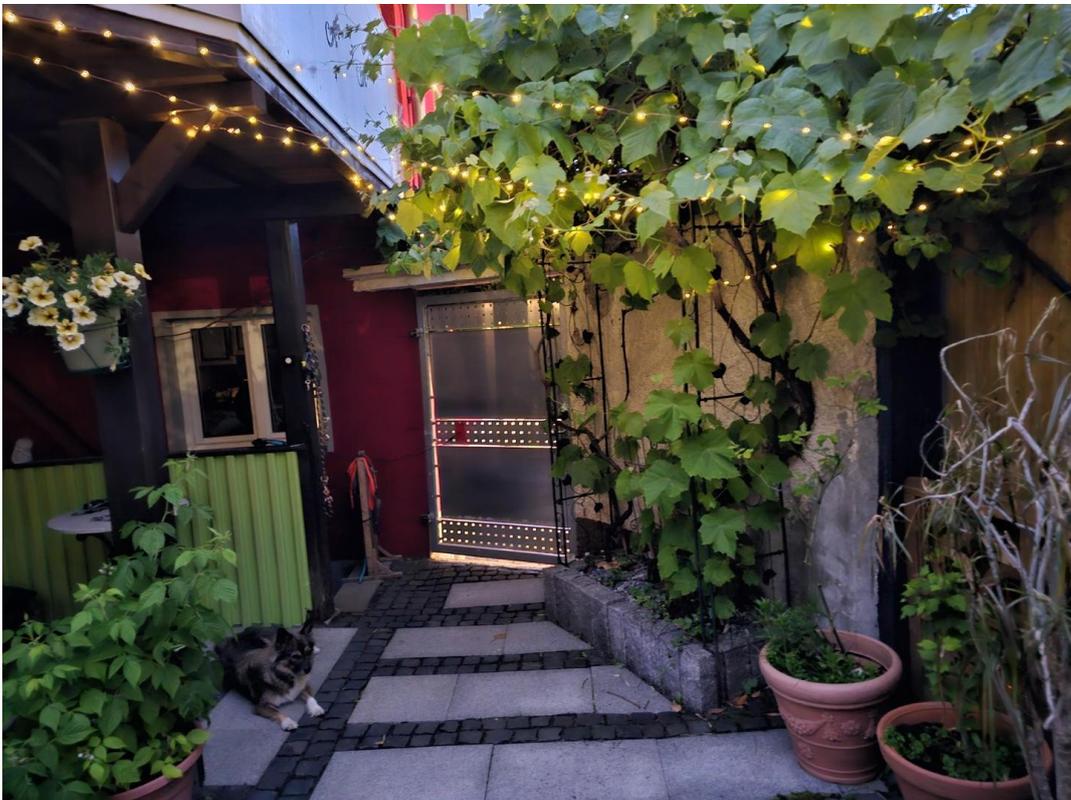


Scheune

# Exposé - Galerie



Scheune



Hofeingang

# Exposé - Galerie



Hof und Scheune



Neu Eingangstür EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Balkon/Terrasse

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Wohnküche OG

# Exposé - Galerie



Küchendetail OG



Wohnküche OG

# Exposé - Galerie



Küchendetail OG



Küchendetail OG

# Exposé - Galerie



Küchendetail OG

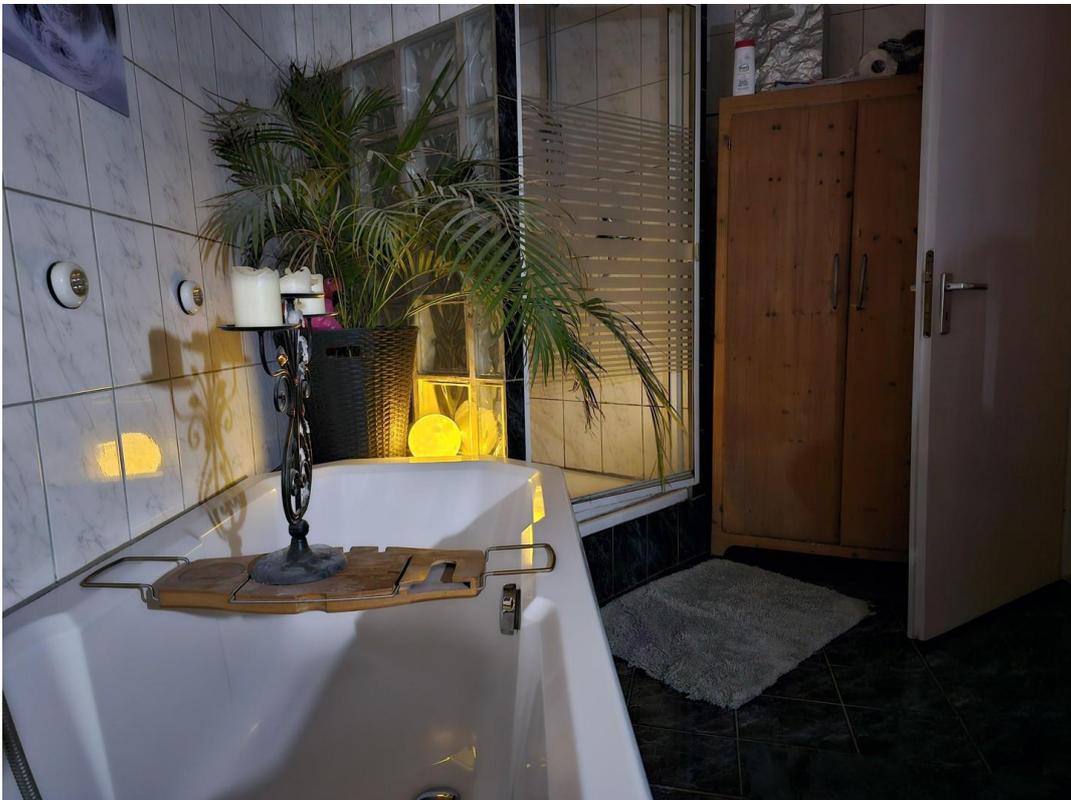


Wohnküche OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

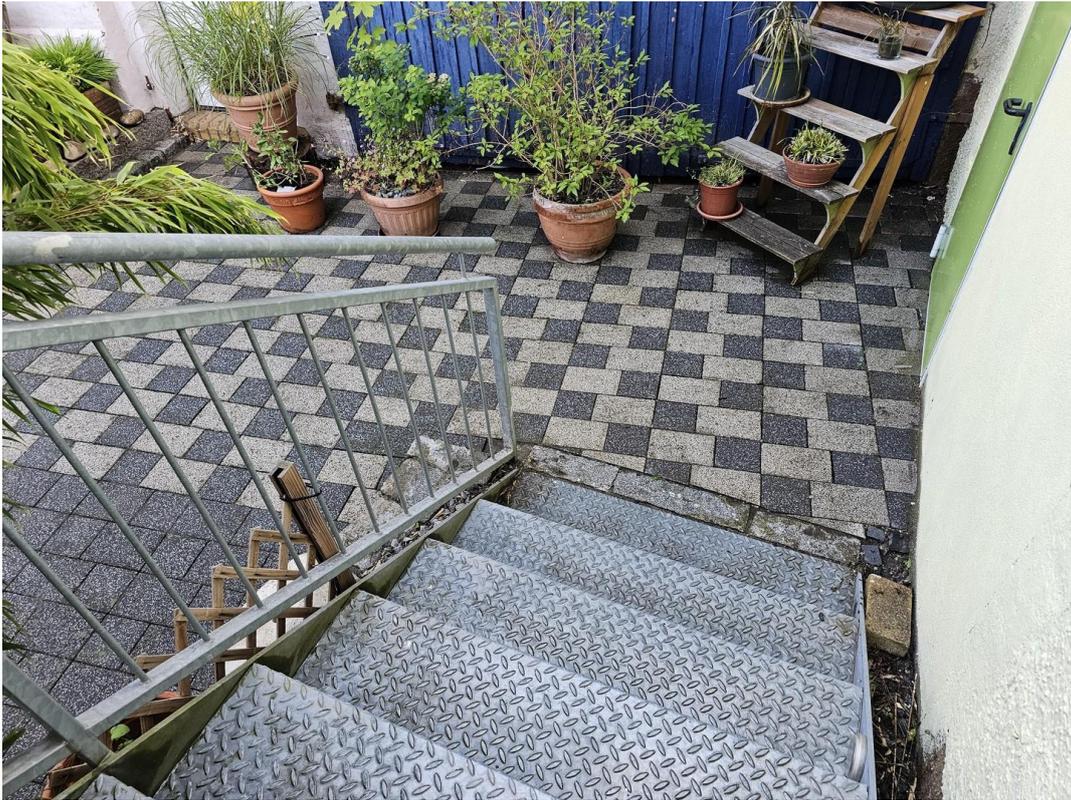


Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe in den Hof

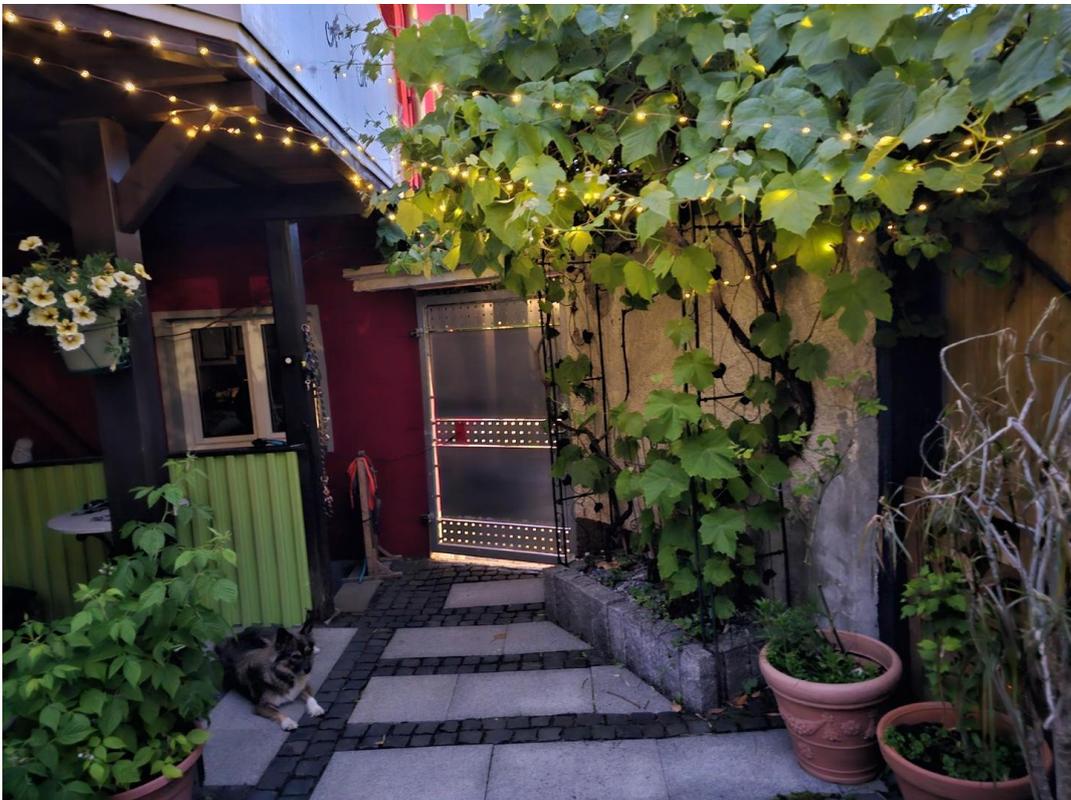


Keller und Heizung

# Exposé - Galerie



Keller und Heizung



Eingangsbereich Hof

# Exposé - Galerie



Hausansicht im Hof



Hofansicht

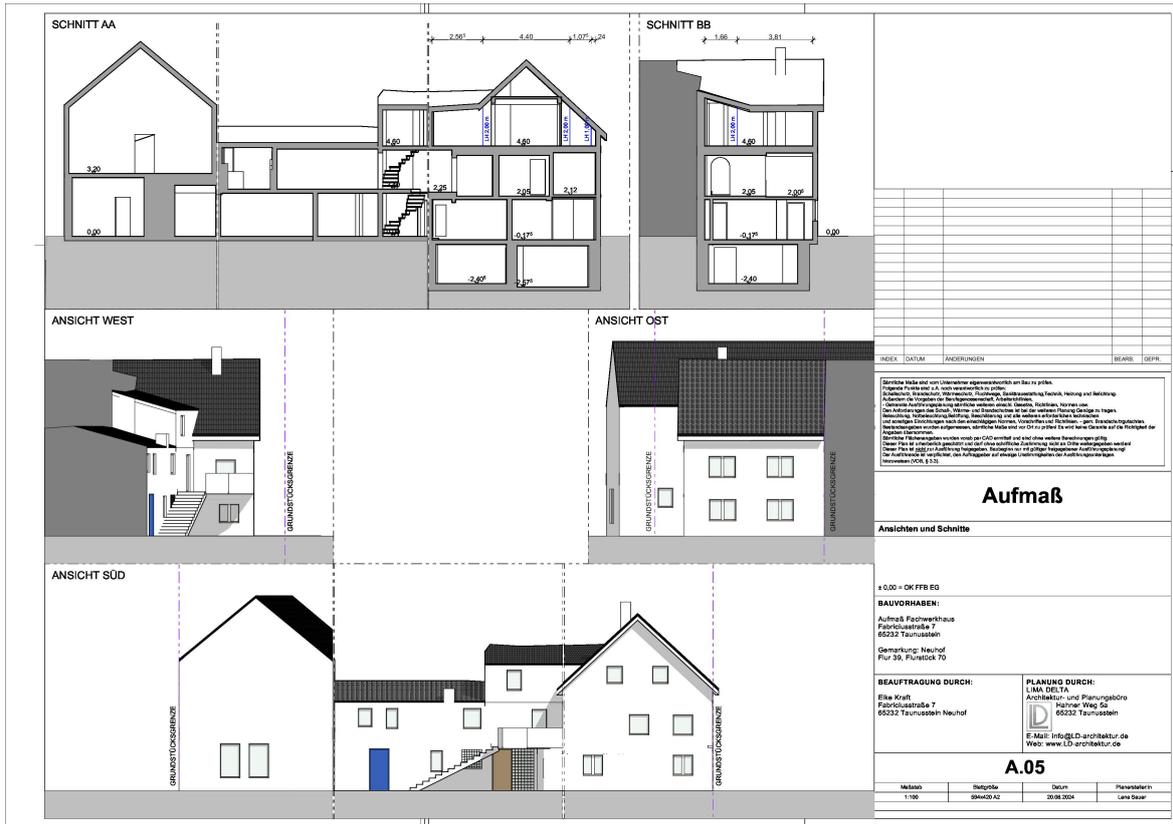
# Exposé - Galerie



Hof bei Nacht



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

