



## 65232 Taunusstein / Wehen

ZFH in schönem gepflegtem Wohngebiet 10 Jahre  
Nießbrauch 9 km nordwestlich von Wiesbaden



**349.000 €**

Kaufpreis

**164 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**644 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	644 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	34
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.10.2035
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	265.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1968
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Gartenterrasse
- \*\* Tageslichtbad im Erdgeschoss
- \*\* Kachelofen, technisch überholt im Jahr 2023
- \*\* Neue Terrassentür und dazugehöriges Fenster (Einbau Oktober 2025)
- \*\* Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- \*\* Ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 34 m<sup>2</sup>
- \*\* Fenster im Obergeschoss wurden 2003 erneuert
- \*\* Voll unterkellert
- \*\* Kellerfenster und Kellertür 2016 mit Wärmeschutzverglasung und Einbruchhemmung modernisiert
- \*\* Zwei Garagen mit komplett erneuertem Dach (2023)



## Beschreibung

Dieses solide Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1968 in Massivbauweise errichtet und steht auf einem rund 644 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend des Taunussteiner Ortsteils Wehen. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz sowie eine funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Obergeschoss bietet drei Zimmer, ein Ankleidezimmer – ehemals als Küche genutzt – ein zusätzliches Bad und einen Balkon mit Südwestlage.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf einer Fläche von etwa 34 m<sup>2</sup>.

Zur Ausstattung zählen ein Kachelofen im Erdgeschoss, der im Jahr 2023 technisch überarbeitet wurde, eine Ölzentralheizung aus 2008 sowie zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1995. Die Terrassentür und das angrenzende Fenster wurden im Oktober 2025 erneuert. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat.

Zwei Garagen mit neuem Dach aus dem Jahr 2023 sowie zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohner eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten, Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 69 und 76 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. Gutachter 531.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 349.00,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### MAKROLAGE:

Taunusstein ist die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis und liegt in unmittelbarer Nähe zur hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadt profitiert von ihrer naturnahen Lage im westlichen Taunus und zugleich von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Wiesbaden, Mainz und dem Rhein-Main-Gebiet.

Über die Bundesstraßen B417 und B54 sowie die nahegelegene A3 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Wiesbaden, Frankfurt am Main und den Flughafen Frankfurt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet die Stadt mit dem regionalen Bahn- und Busnetz.

### MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich im Taunussteiner Stadtteil Wehen, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet mit ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und begrünten Grundstücken.



Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der näheren Umgebung. Das Stadtzentrum von Taunusstein ist nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Versorgungsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein befristetes Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**giv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs











