

Taunusstein / Bleidenstadt

# Viel Platz für Familie & Generationen – Zweifamilienhaus in Taunusstein-Bleidenstadt

Objektnummer: 25108010



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

KAUFPREIS: 449.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25108010                  |
| Wohnfläche   | ca. 204 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1955                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.900 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.04.2035 | Endenergiebedarf            | 357.80 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



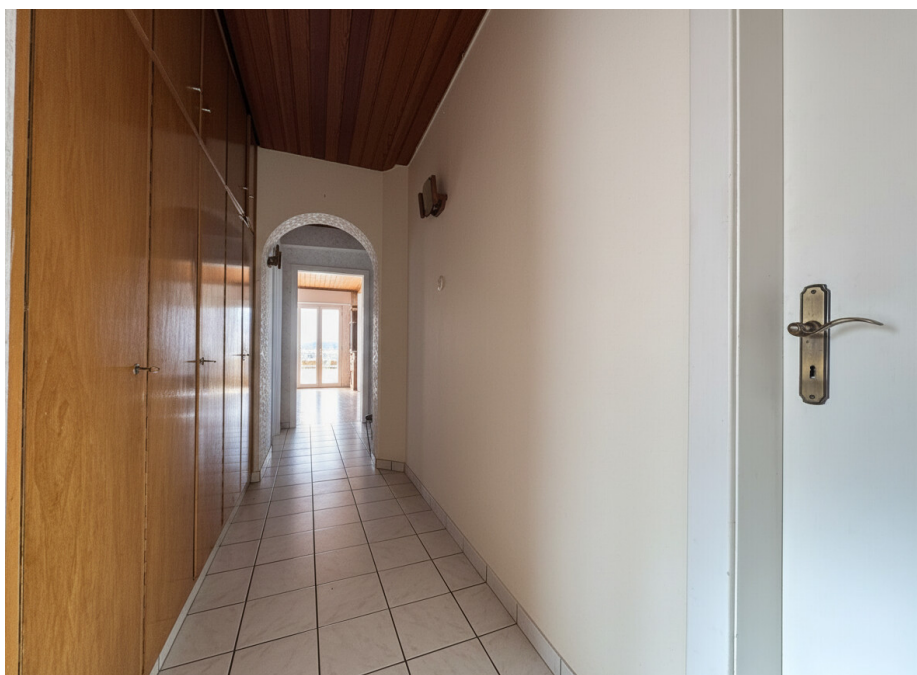
Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Ein erster Eindruck

In einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage von Taunusstein-Bleidenstadt befindet sich dieses massiv einseitig angebaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1955 mit einem zusätzlichen Anbau aus den 1960er-Jahren, das sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung eignet.

Das Haus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, solide Bausubstanz und ein weitläufiges Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 204 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Wohnungen, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

Das Erdgeschoss bietet unter anderem ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad, mehrere Schlafzimmer bzw. Arbeitsräume und einen zentralen Flur. Im Obergeschoss stehen ein großes offenes Wohnzimmer, Küche, Badezimmer sowie weitere Schlaf- und Arbeitszimmer zur Verfügung.

Das Grundstück mit 512 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Erholung, Spiel- und Freizeitgestaltung. Ein Gartenhaus, Gartenflächen sowie ein ruhiger Außenbereich runden das Grundstück ab. Zusätzlich verfügt das Haus über eine integrierte Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Gebäude.

Eine wichtige Modernisierung wurde bereits vorgenommen: Die Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2012 sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die Belüftung erfolgt klassisch über Fenster.

Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohnbereichen Taunussteins: ruhig, grün und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung, Busanbindung und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit in hervorragender Lage – ideal für alle, die viel Platz, flexible Nutzung und ein attraktives Wohnumfeld suchen.

Bitte beachten Sie, dass beide Wohnungen derzeit bewohnt sind und die gezeigten Innenraumfotos mittels KI digital gestaged wurden.

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Alles zum Standort

Taunusstein-Bleidenstadt zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Untertaunus und überzeugt durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung inmitten einer naturnahen Landschaft. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine sehr gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und die umliegenden Städte.

### Verkehrsanbindung:

Bleidenstadt verfügt über eine gute Straßenanbindung in Richtung Wiesbaden, Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Über die Bundesstraße B275 sowie die nahegelegene B54 erreicht man Wiesbaden in kurzer Fahrzeit. Auch Pendler profitieren von den regelmäßigen Busverbindungen nach Wiesbaden, Idstein und in die benachbarten Ortsteile Taunussteins. Die Anbindung an die A3 und A66 bietet weitere schnelle Wege in Richtung Frankfurt oder Rheingau.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Der Stadtteil ist in das regionale Busnetz eingebunden und gewährleistet zuverlässige Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten, Einkaufszentren und Schulen der Umgebung. Dadurch ist Bleidenstadt auch ohne eigenes Fahrzeug gut erreichbar.

### Infrastruktur:

Vor Ort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Dienstleister. Alles für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar, oftmals sogar fußläufig.

### Naherholung und Freizeit:

Die waldreiche Umgebung des Taunus, Spazierwege, Sportanlagen und verschiedene Freizeitangebote machen Bleidenstadt besonders attraktiv für naturverbundene Menschen und Familien.

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 357.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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.

Objektnummer: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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