

Taunusstein / Bleidenstadt

## Amplio espacio para familias y generaciones: casa de dos familias en Taunusstein-Bleidenstadt

*Número de propiedad: 25108010*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25108010
Superficie habitable	ca. 204 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	449.900 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

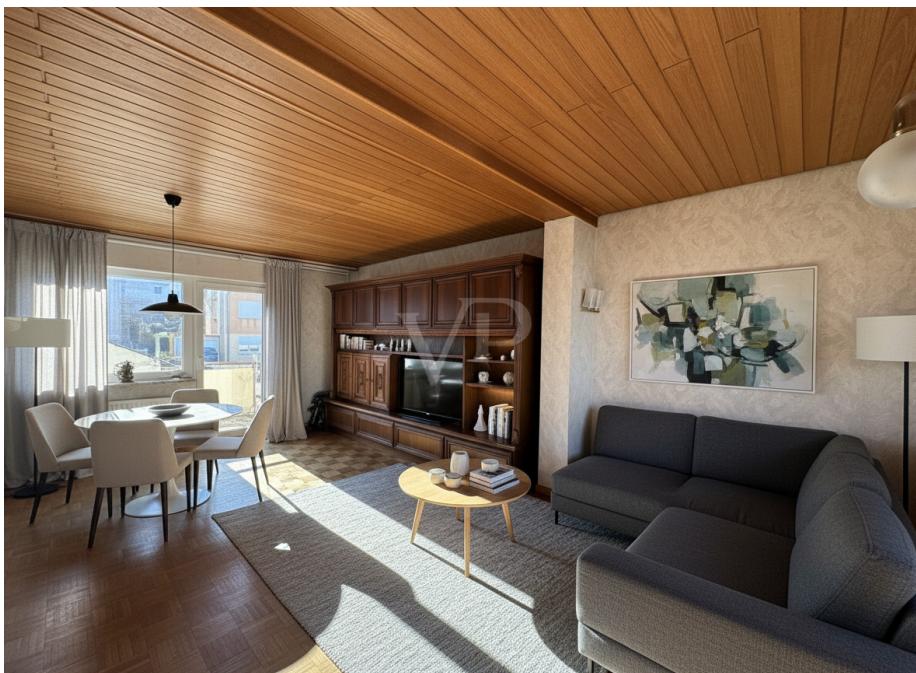
Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	03.04.2035	Demanda de energía final	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



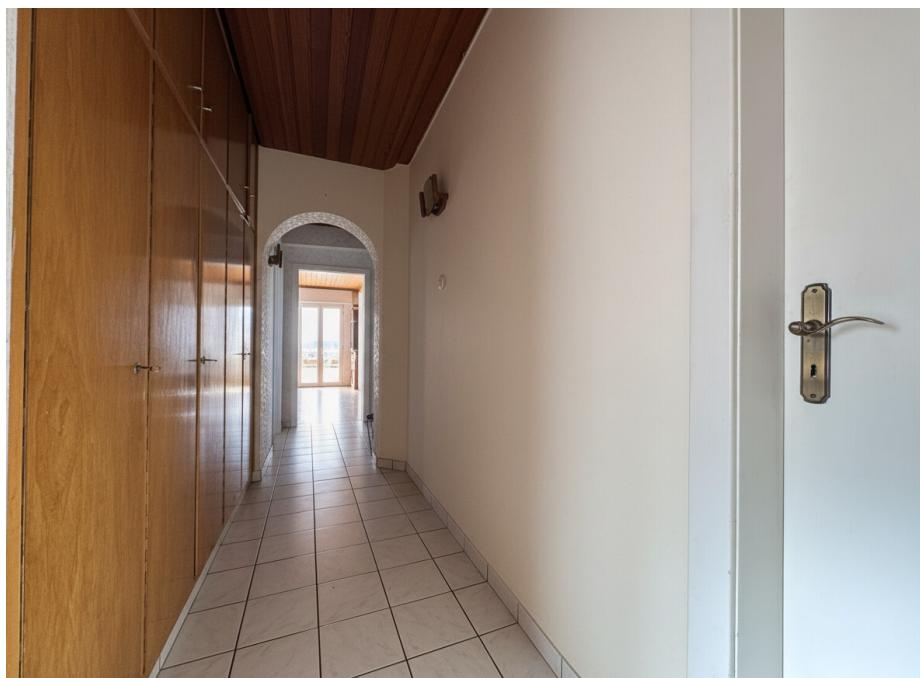
Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



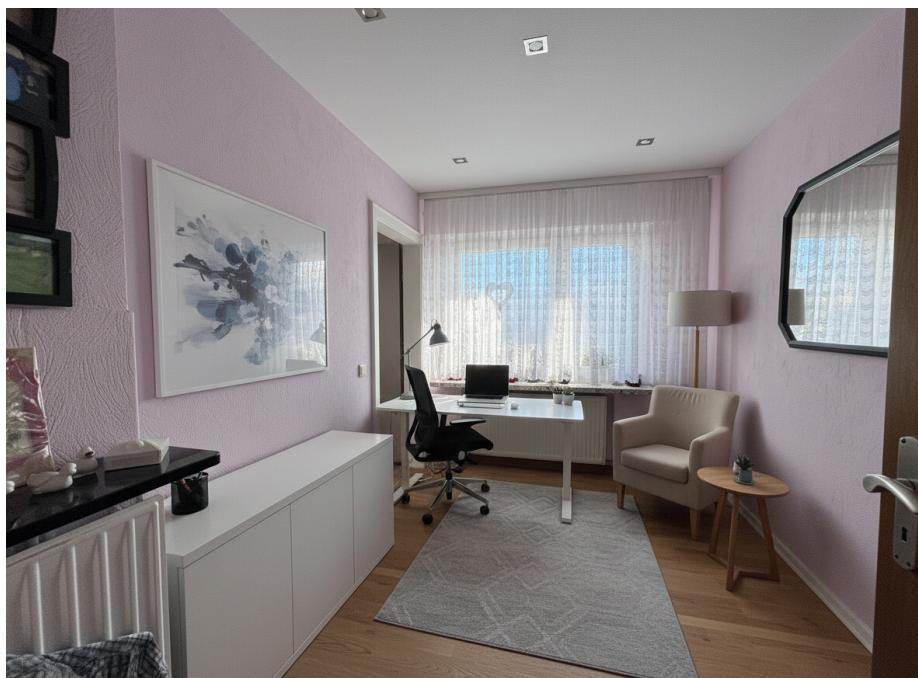
Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Una primera impresión

Ubicada en una zona residencial muy tranquila y codiciada de Taunusstein-Bleidenstadt, esta casa adosada de dos viviendas, de sólida construcción, construida originalmente en 1955 con una ampliación de la década de 1960, es ideal para familias, convivencia multigeneracional o una combinación de vivienda propia y alquiler. La casa presume de una distribución espaciosa, una construcción sólida y una amplia parcela que ofrece diversas posibilidades. La superficie habitable total de aproximadamente 204 m<sup>2</sup> se divide en dos apartamentos independientes, lo que permite un uso flexible. La planta baja incluye un salón, una cocina, un baño, varios dormitorios o despachos y un pasillo central. La planta superior cuenta con un amplio salón diáfano, una cocina, un baño y otros dormitorios o despachos. La parcela de 512 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para relajarse, jugar y disfrutar del ocio. Una caseta de jardín, zonas ajardinadas y un tranquilo espacio exterior completan la propiedad. La casa también incluye un garaje integrado y plazas de aparcamiento adicionales frente al edificio. Ya se ha completado una importante modernización: la caldera de condensación de gas de 2012 garantiza un suministro de calefacción eficiente y fiable. La ventilación es convencional a través de ventanas. La ubicación se encuentra entre las zonas residenciales más solicitadas de Taunusstein: tranquila, verde y bien comunicada. Centros comerciales, escuelas, atención médica, paradas de autobús y zonas recreativas están a poca distancia. Esta casa bifamiliar, bien cuidada, ofrece una oportunidad única en una ubicación privilegiada, ideal para quienes buscan amplio espacio, uso flexible y un entorno residencial atractivo. Tenga en cuenta que ambos apartamentos están actualmente ocupados y las fotos interiores mostradas se han preparado digitalmente mediante IA.

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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