

Taunusstein / Bleidenstadt

## Spacieuse maison bifamiliale à Taunusstein-Bleidenstadt, idéale pour une famille multigénérationnelle.

CODE DU BIEN: 25108010



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

PRIX D'ACHAT: 449.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 512 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25108010
Surface habitable	ca. 204 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	449.900 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 79 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2035	Consommation d'énergie	357.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1955



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





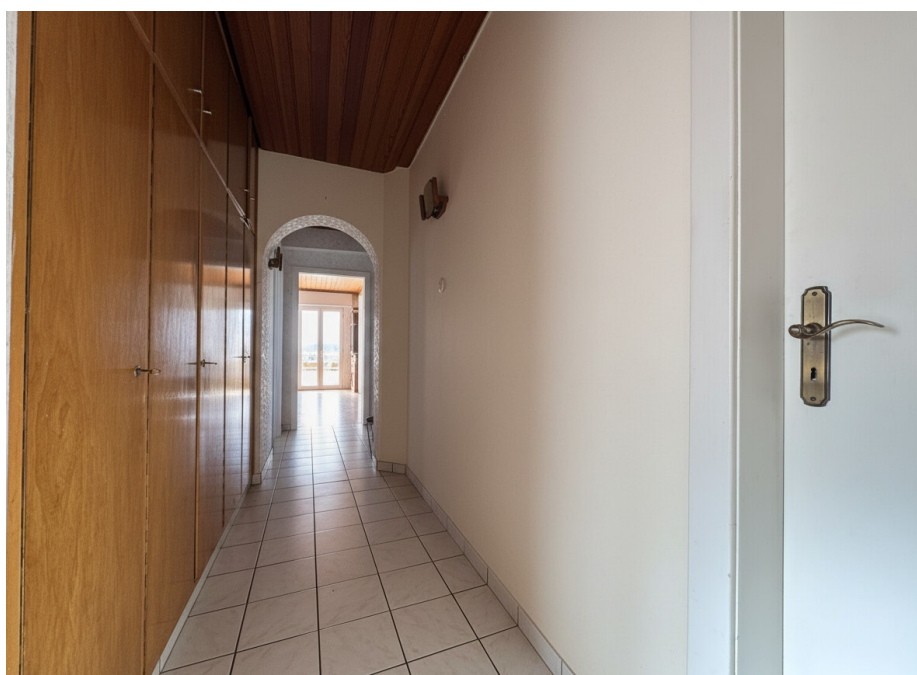
CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété





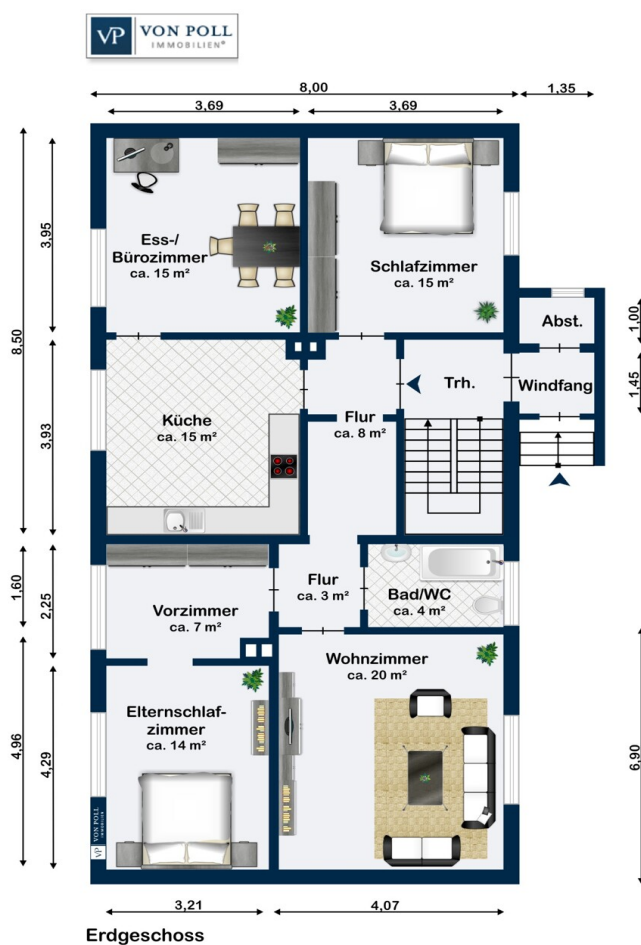
CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La propriété



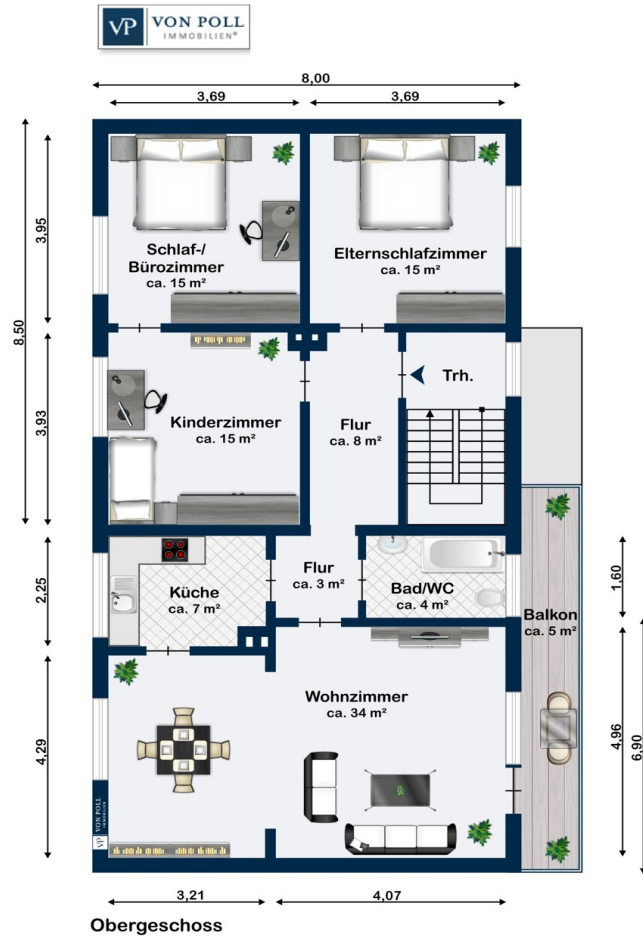
CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

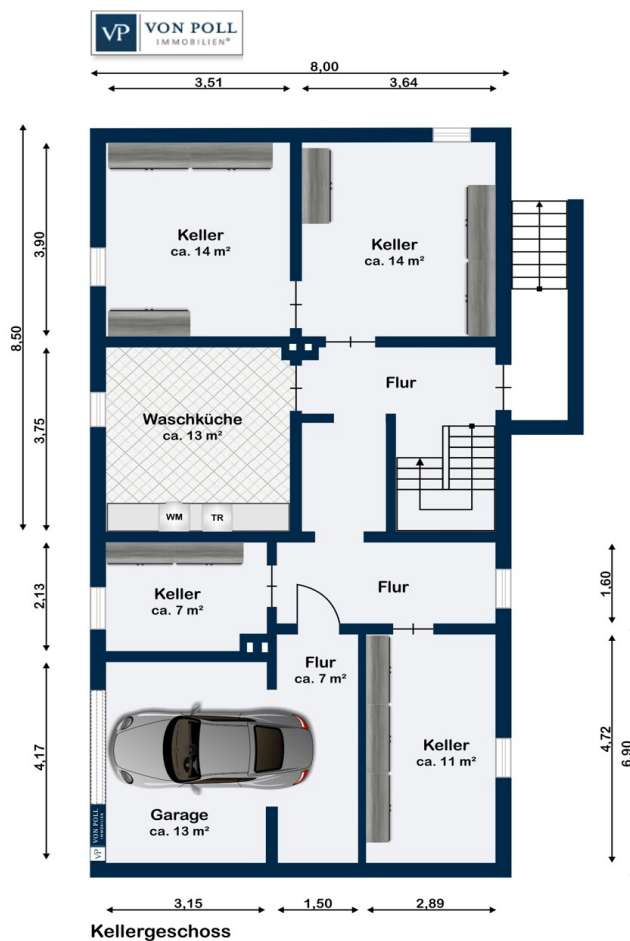
## Plans d'étage



Erdgeschoss







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel très calme et recherché de Taunusstein-Bleidenstadt, cette maison mitoyenne bifamiliale de construction solide, bâtie initialement en 1955 et agrandie dans les années 1960, est idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou un investissement locatif. La maison bénéficie d'une distribution spacieuse, d'une construction robuste et d'un terrain généreux offrant de multiples possibilités. La surface habitable totale d'environ 204 m<sup>2</sup> est divisée en deux appartements distincts, permettant une utilisation flexible. Le rez-de-chaussée comprend un séjour, une cuisine, une salle de bains, plusieurs chambres ou bureaux et un hall d'entrée. L'étage supérieur offre un grand séjour ouvert, une cuisine, une salle de bains et d'autres chambres ou bureaux. Le terrain de 512 m<sup>2</sup> offre un vaste espace pour la détente, les jeux et les loisirs. Un abri de jardin, des espaces verts et un espace extérieur paisible complètent la propriété. La maison comprend également un garage intégré et des places de parking supplémentaires devant le bâtiment. Une importante modernisation a déjà été réalisée : la chaudière à condensation au gaz, installée en 2012, garantit un chauffage performant et fiable. La ventilation est assurée par des fenêtres classiques. Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Taunusstein, cette maison offre un cadre de vie calme, verdoyant et bien desservi. Commerces, écoles, services médicaux, arrêts de bus et espaces de loisirs sont facilement accessibles. Cette maison bi-familiale en excellent état représente une opportunité rare dans un emplacement de choix : idéale pour ceux qui recherchent de beaux volumes, une grande flexibilité d'aménagement et un cadre de vie agréable. Veuillez noter que les deux appartements sont actuellement occupés et que les photos d'intérieur présentées sont des simulations numériques réalisées par intelligence artificielle.

**CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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