

Taunusstein / Bleidenstadt

## Rengeteg hely családoknak és generációknak – kétlakásos ház Taunusstein-Bleidenstadtban

VP azonosító: 25108010



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

VÉTELÁR: 449.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 512 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25108010                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 204 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 9                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1955                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 449.900 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2012                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Hasznos terület             | ca. 60 m²                                                                             |
| Felszereltség               | Terasz, Beépített<br>konyha, Erkély                                                   |

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.04.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 357.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1955                       |

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



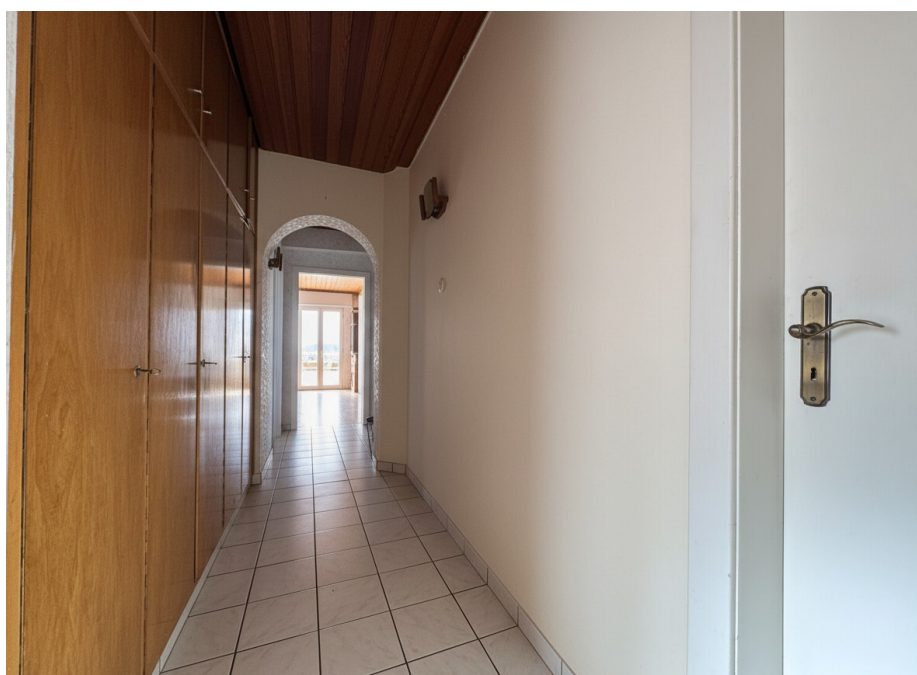
VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Az első benyomás

Taunusstein-Bleidenstadt egy nagyon csendes és keresett lakóövezetében található ez a masszív építészeti, ikerház jellegű kétlakásos ház, amelyet eredetileg 1955-ben építettek, majd az 1960-as években bővítették. Ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy saját tulajdonú lakás és bérbeadás kombinációja számára. A ház tágas elrendezéssel, masszív szerkezettel és nagyméretű telekkel büszkélkedhet, amelyek változatos lehetőségeket kínálnak. A teljes, körülbelül 204 m<sup>2</sup>-es lakóterület két különálló lakásra oszlik, így rugalmasan használható. A földszinten nappali, konyha, fürdőszoba, több hálószoba vagy iroda, valamint egy központi elosztó található. Az emeleten egy nagy, nyitott területe nappali, konyha, fürdőszoba és további hálószobák vagy irodák találhatók. Az 512 m<sup>2</sup>-es telek bőséges helyet kínál a pihenésre, játékokra és szabadidős tevékenységekre. Kerti fészer, kerti területek és egy nyugodt kültéri tér teszi teljessé az ingatlant. A házhoz beépített garázs és további parkolóhelyek tartoznak az épület előtt. Egy jelentős modernizáció már megtörtént: A 2012-es kondenzációs gázkazán hatékony és megbízható hőellátást biztosít. A szellőzés hagyományos módon, ablakokon keresztül történik. A helyszín Taunusstein egyik legkeresettebb lakóövezete: csendes, zöld, mégis jól megközelíthető. Bevásárlóközpontok, iskolák, orvosi ellátás, buszmegállók és rekreációs területek mind könnyen elérhetőek. Ez a jól karbantartott kétlakásos ház ritka lehetőséget kínál kiváló helyen – ideális azok számára, akik bőséges teret, rugalmas felhasználást és vonzó lakókörnyezetet keresnek. Felhívjuk figyelmét, hogy mindkét lakás jelenleg lakott, és a bemutatott belső fotók digitálisan, mesterséges intelligencia segítségével készültek.

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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