

**Taunusstein / Bleidenstadt**

# Tanto spazio per la famiglia e le generazioni: casa bifamiliare a Taunusstein-Bleidenstadt

**Codice oggetto: 25108010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25108010	Prezzo d'acquisto	449.900 EUR
Superficie netta	ca. 194 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2035	Consumo energetico	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



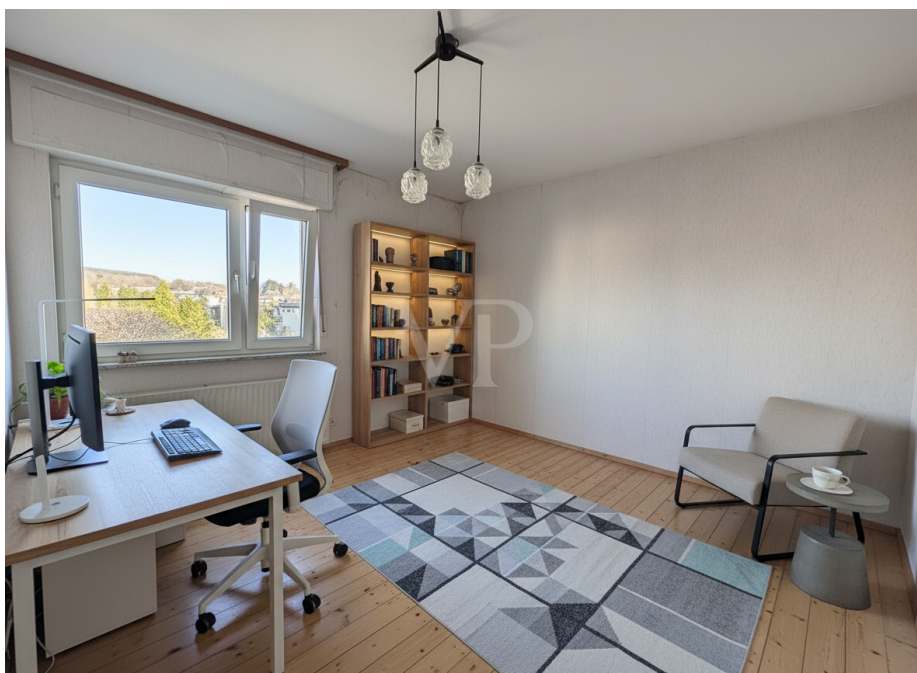
Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



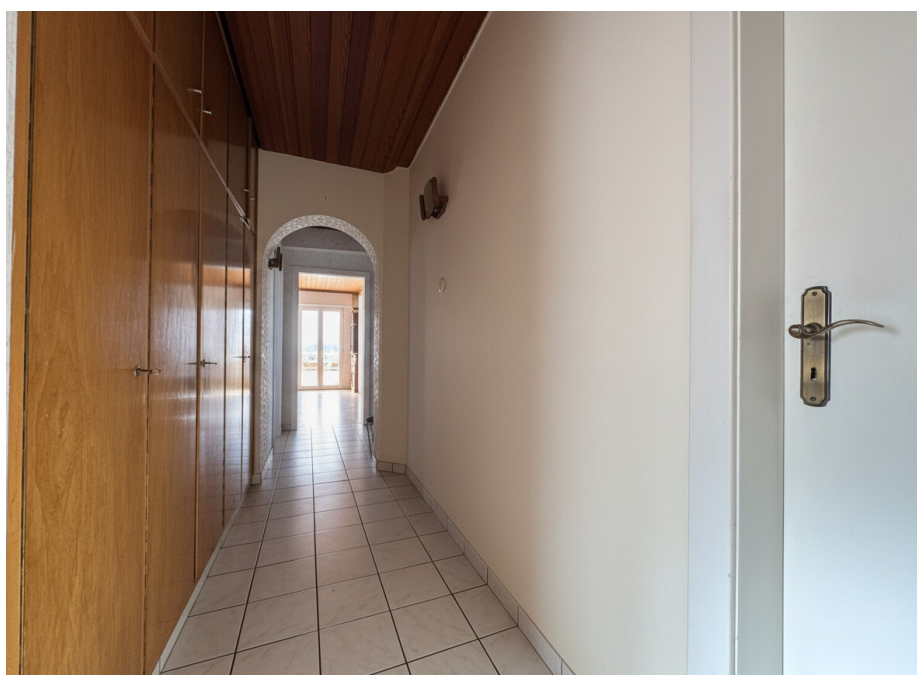
Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## La proprietà



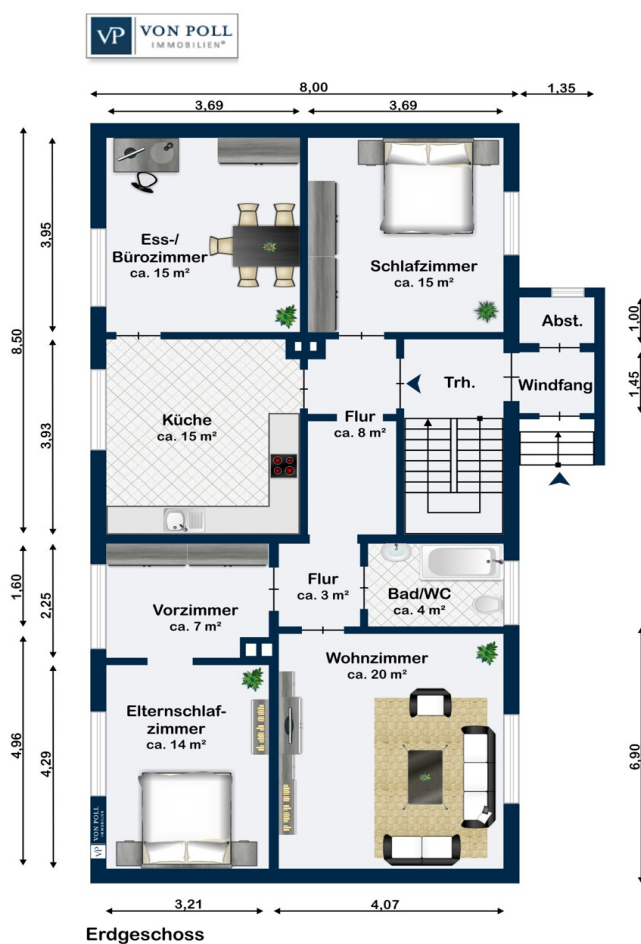
**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

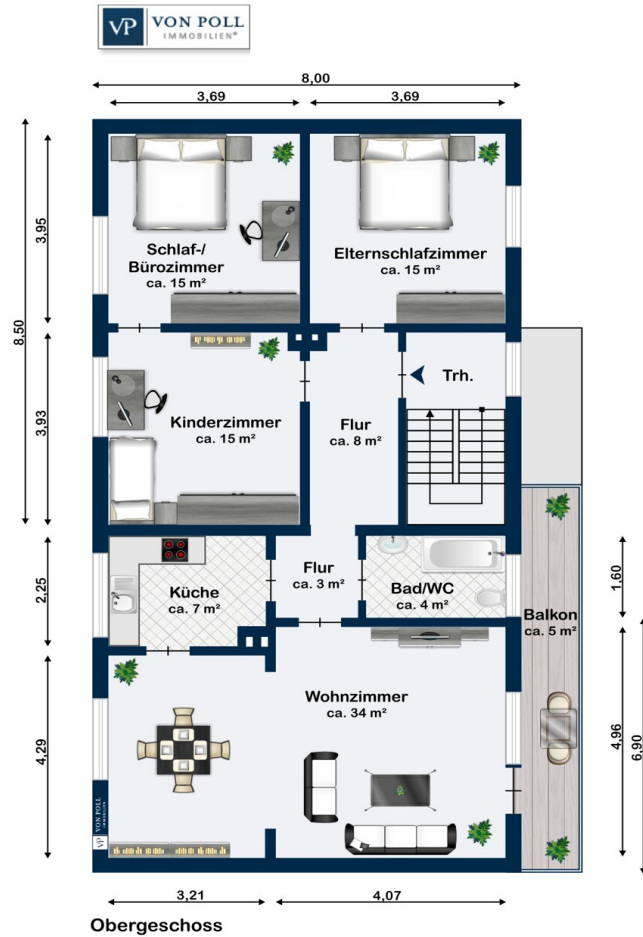
## La proprietà

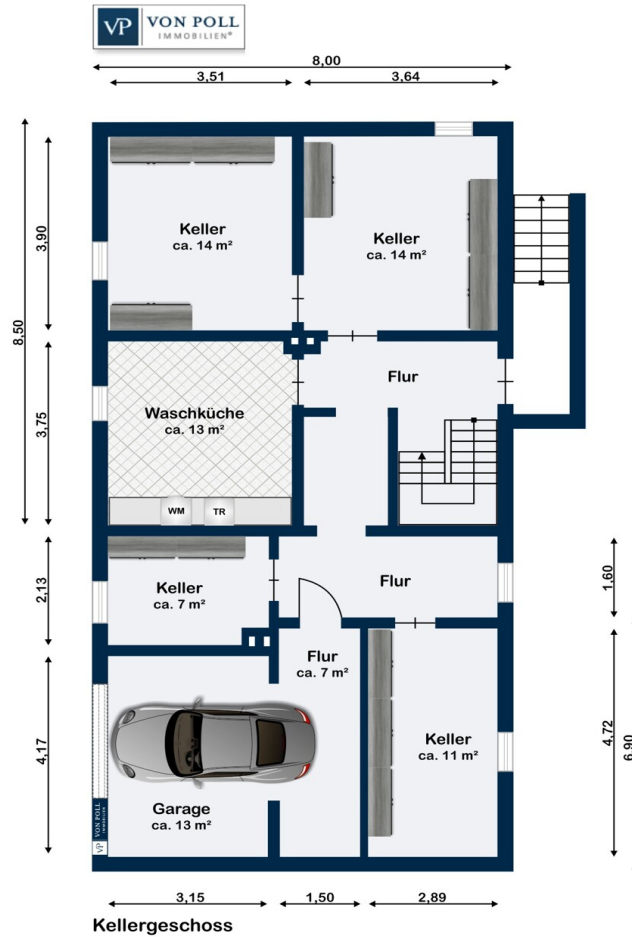


Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Una prima impressione

Situata in una zona residenziale molto tranquilla e ricercata di Taunusstein-Bleidenstadt, questa solida casa bifamiliare bifamiliare, originariamente costruita nel 1955 con un ulteriore ampliamento degli anni '60, è ideale per famiglie, famiglie con più generazioni o per una combinazione di proprietà e affitto. La casa vanta una disposizione spaziosa, una costruzione solida e un ampio terreno che offre diverse possibilità. La superficie abitabile totale di circa 204 m<sup>2</sup> è suddivisa in due appartamenti separati, consentendo un utilizzo flessibile. Il piano terra comprende un soggiorno, una cucina, un bagno, diverse camere da letto o uffici e un corridoio centrale. Il piano superiore comprende un ampio soggiorno open space, una cucina, un bagno e ulteriori camere da letto o uffici. Il terreno di 512 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per il relax, il gioco e il tempo libero. Una casetta da giardino, aree verdi e un tranquillo spazio esterno completano la proprietà. La casa comprende anche un garage integrato e ulteriori posti auto di fronte all'edificio. Un'importante ristrutturazione è già stata completata: la caldaia a condensazione a gas del 2012 garantisce un approvvigionamento termico efficiente e affidabile. La ventilazione è convenzionale tramite finestre. La posizione è tra le zone residenziali più ambite di Taunusstein: tranquilla, verde, ma ben collegata. Negozi, scuole, assistenza medica, fermate dell'autobus e aree ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. Questa casa bifamiliare ben tenuta offre una rara opportunità in una posizione privilegiata, ideale per chi cerca ampi spazi, flessibilità d'uso e un ambiente abitativo gradevole. Si prega di notare che entrambi gli appartamenti sono attualmente occupati e le foto degli interni mostrate sono state digitalizzate utilizzando l'intelligenza artificiale.

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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