

**Taunusstein / Bleidenstadt**

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

*Número da propriedade: 25108010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 449.900 EUR • ÁREA: ca. 194 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 512 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25108010	Preço de compra	449.900 EUR
Área	ca. 194 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	5	Área útil	ca. 79 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1955		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.04.2035	Procura final de energia	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



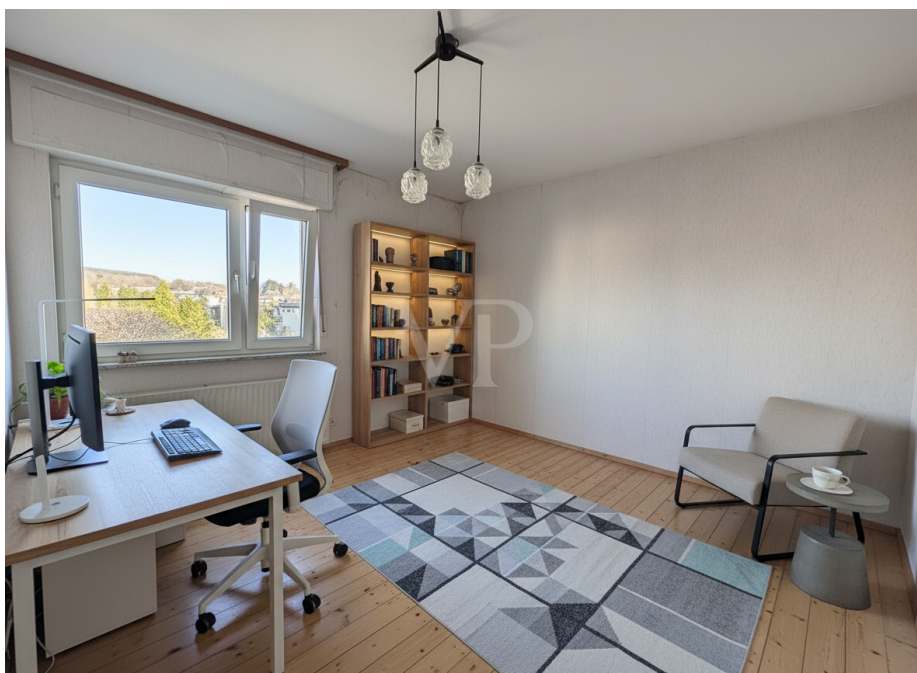
Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

## O imóvel



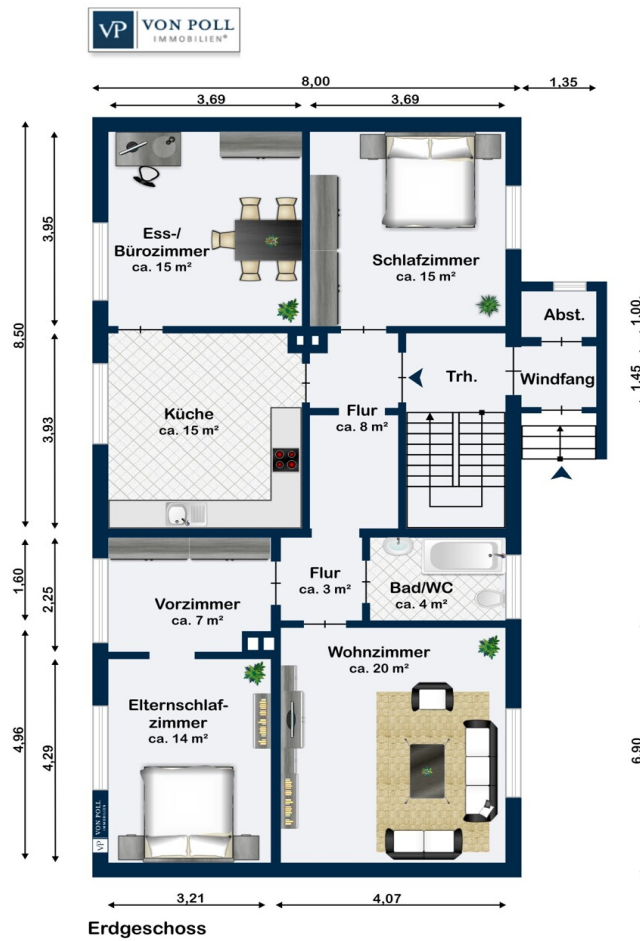
Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

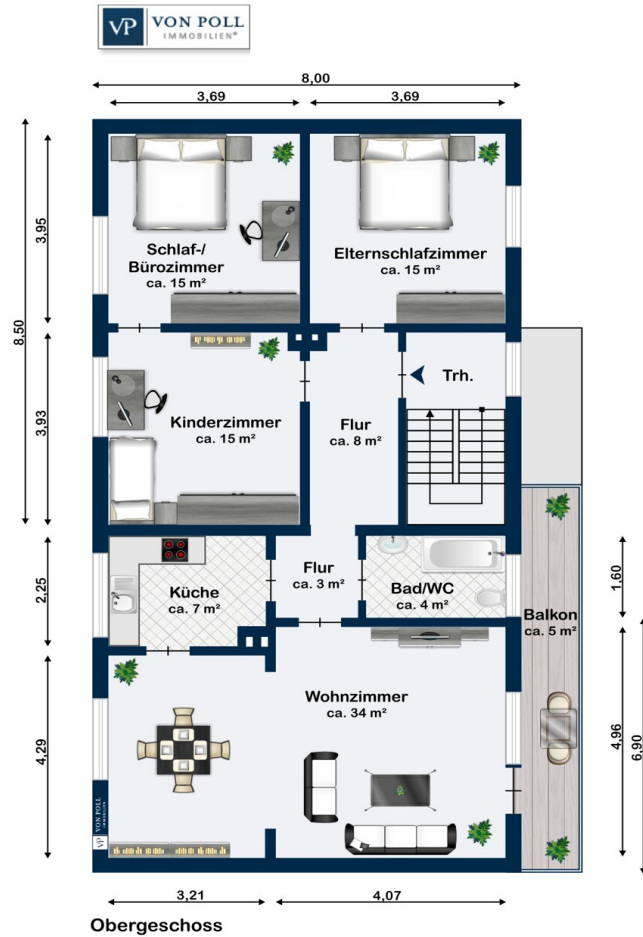
## O imóvel

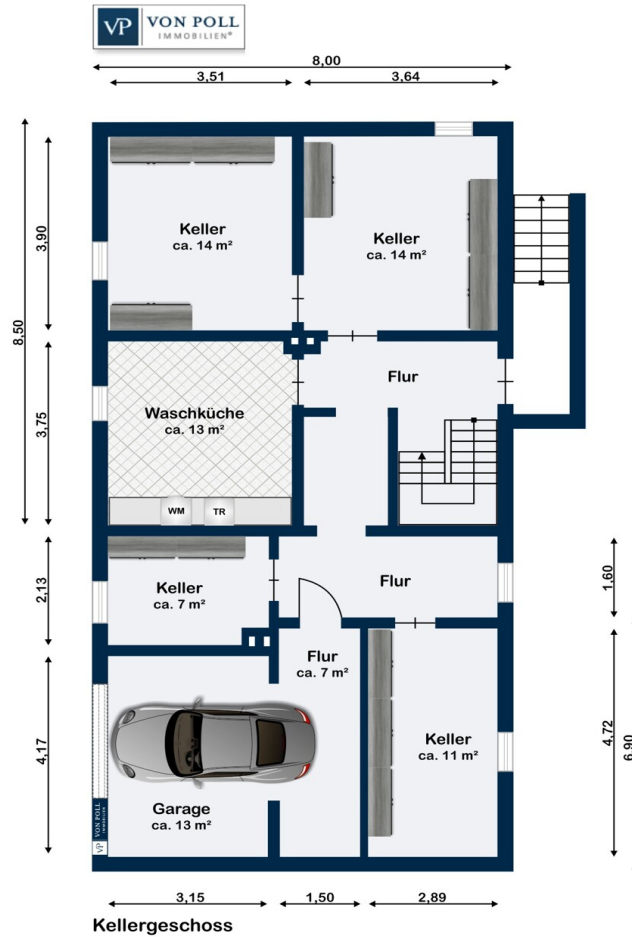


Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

# Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25108010 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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