Taunusstein / Bleidenstadt

Bestlage trifft Potenzial: Großes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26108006



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2544 m²

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26108006
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	390 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Ein erster Eindruck

In begehrter und sehr ruhiger Wohnlage von Taunusstein/ Bleidenstadt präsentiert sich dieses ca. 2.500 m² große Grundstück als seltene Gelegenheit mit vielfältigen Nutzungsperspektiven. Umgeben von viel Natur und in angenehm diskreter Umgebung gelegen, überzeugt das parkähnlich angelegte Grundstück durch seine Weitläufigkeit und seinen gewachsenen, alten Baumbestand sowie eine liebevoll gestaltete Bepflanzung.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, dessen Ursprung als Wochenendhaus in den frühen 1950er-Jahren liegt. Ende der 1960er-Jahre wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt außerdem über ein integriertes Schwimmbad, das funktionsfähig ist und bis zuletzt genutzt wurde. Ergänzt wird die Bebauung durch eine unterkellerte Doppelgarage mit Anbau sowie einer weiteren Einzelgarage.

Die Liegenschaft bietet ein breites Spektrum an unterschiedlichen Entwicklungsoptionen. So könnte z.B. das bestehende Wohnhaus modernisiert und individuell erweitert werden.
Aufgrund der Größe des Anwesens besteht darüber hinaus die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern (GRZ und GFZ 0,4) zulässt. Für weitere Teilflächen gilt § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). Weitere Informationen zur Bebaubarkeit erteilt das Bauamt der Stadt Taunusstein.

Diese Flexibilität macht das Objekt sowohl für Eigennutzer mit gehobenen Ansprüchen als auch für Bauträger besonders interessant.

Dieses Anwesen stellt eine echte Rarität dar: Ein großzügiges, gewachsenes Grundstück in ruhiger Bestlage mit vielseitigen Perspektiven. Ob als privates Refugium, zur Revitalisierung des Bestands oder als attraktive Projektentwicklung – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die in dieser Form nur selten am Markt verfügbar sind.

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Ausstattung und Details

Haupthaus (Anbau ca. 1967)
- Außenwände HBL50, Rohdecke Stahlbeton, Dachdeckung Frankfurter Pfanne
- Fenster doppelt verglast (Kunstofffenster 2008-2011, tw. noch Holzfenster)
- tw. elektrische Rollläden
- Heizungsanlage (Viessmann, Gasheizung 2018)
- Videoüberwachung, Busch Jäger System mit Türöffnung
- Schwimmbad (in Betrieb)
- Weichwasseranlage (in Funktion)
- neuer Hauswasseranschluss (2021)
- tw. Parkettboden
- Granitfliesen
- Einbauküche
- Garagen mit Sektionaltor

Wohnhaus (1950-er Jahre)
- nicht unterkellert, Außenmauerwerk aus Bimshohlblocksteinen,

Holzfenster (2-fach verglast)

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Taunusstein. Die Umgebung ist geprägt von gehobener Bebauung, viel Grün und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Die unmittelbare Nähe zum Wald bietet einen hohen Freizeitwert und unterstreicht den naturnahen Charakter der Lage.

Taunusstein besticht als eine wirtschaftlich stabile und infrastrukturell gut ausgebaute Stadt mit 10 Ortsteilen im Herzen Hessens. Mit einer soliden Basis im Dienstleistungssektor, insbesondere Handel, Medizin und unterschiedlichen Dienstleistungsservices, bietet die Stadt eine attraktive Mischung aus suburbanem Lebensstil und urbaner Anbindung.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So ist beispielsweise die nächste Bushaltestelle in nur einer Minute zu Fuß erreichbar. Diese kurzen Wege gewährleisten eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten und erhöhen die Attraktivität der Lage für Mieter und Käufer gleichermaßen.

Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen, von Kindertagesstätten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu beruflichen Schulen und einer Volkshochschule, liegt größtenteils innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken (in Wiesbaden,
Idstein, Bad Schwalbach) und spezialisierte Einrichtungen in der Umgebung. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze und Parks, die in wenigen Minuten erreichbar sind und das Lebensumfeld zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter verschiedene Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine umfassende Versorgung.

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26108006 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com