Taunusstein / Bleidenstadt

Modernisiertes MFH mit 4 Wohnungen - ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Platzbedarf

Objektnummer: 26108009



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

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

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26108009
Wohnfläche	ca. 342 m²
Zimmer	12
Badezimmer	4
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	898.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	12.07.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	66.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie

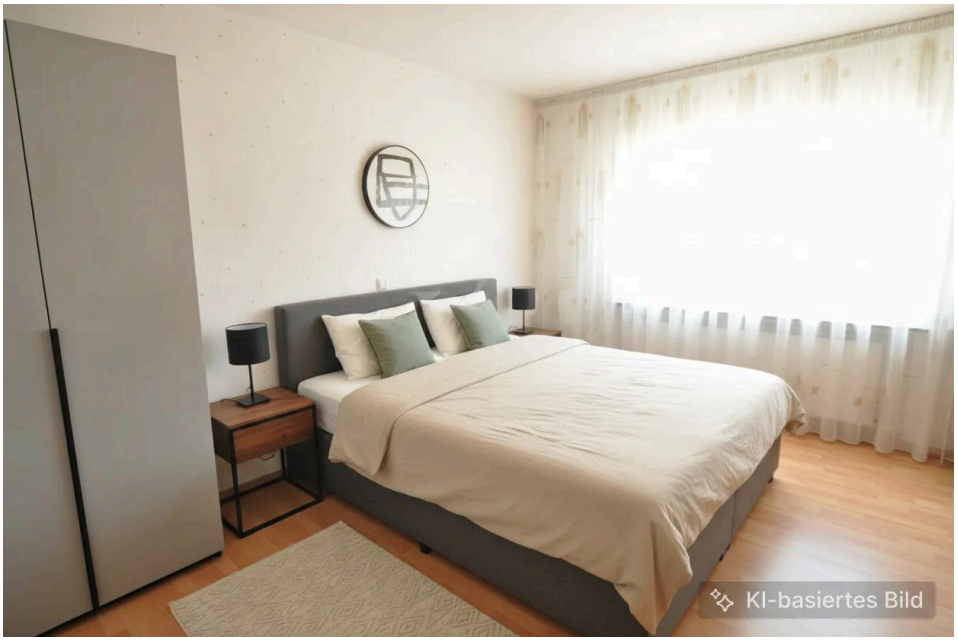




Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

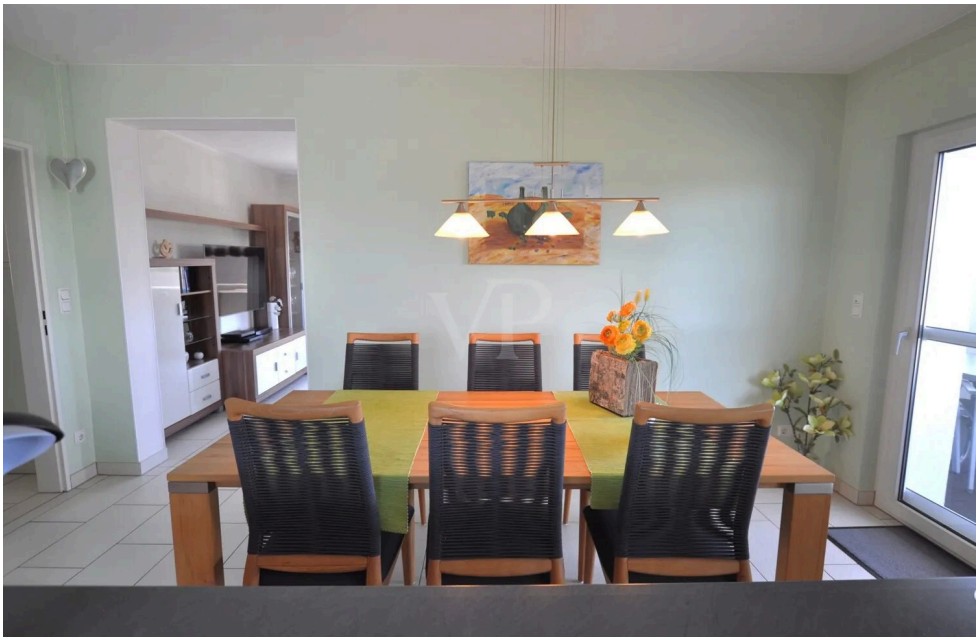
Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

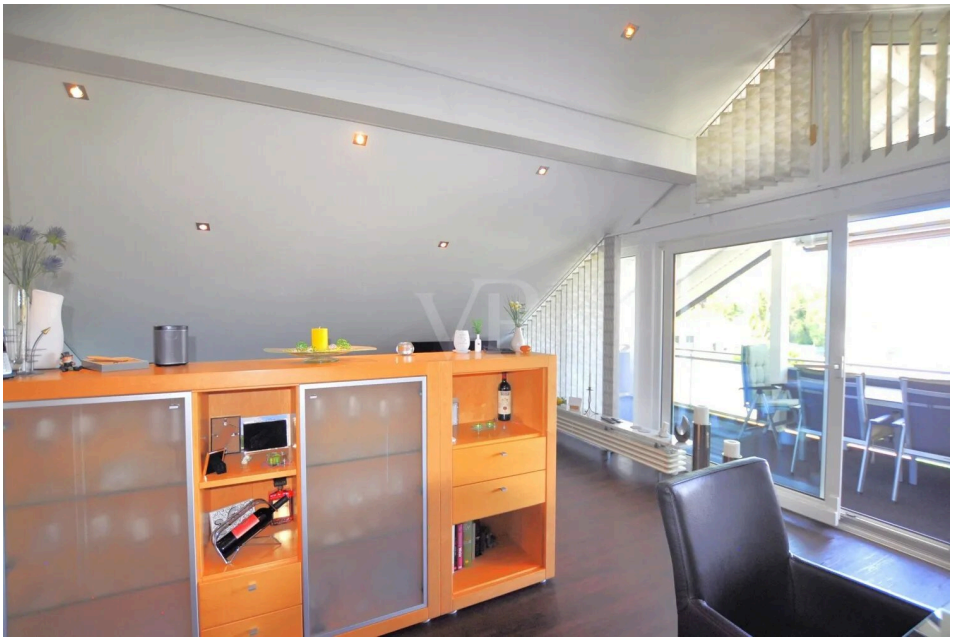
Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

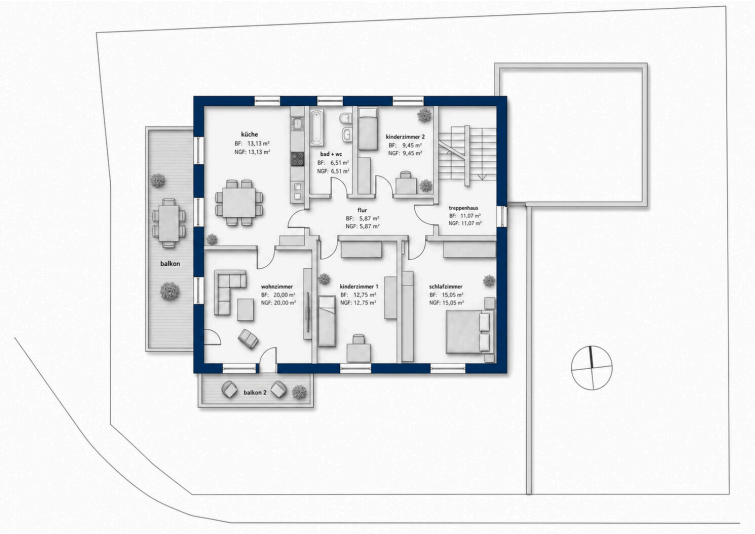
Die Immobilie



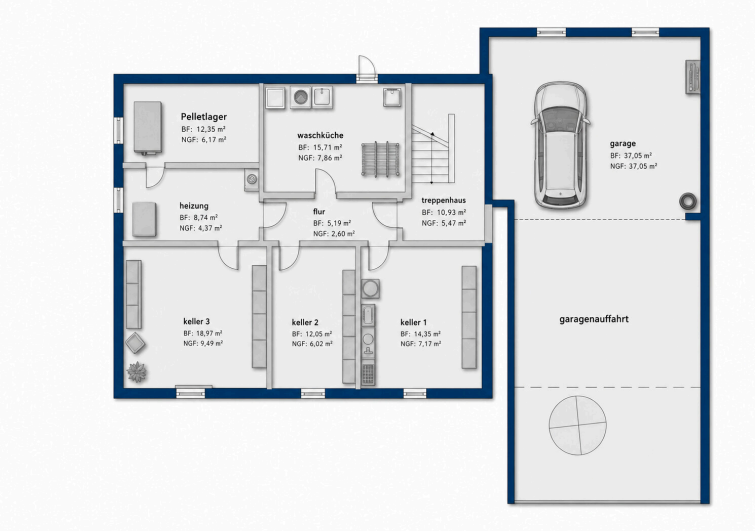
Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern, z.B. für Mehrgenerationenwohnen oder für Großfamilien eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Das Haus verfügt über vier attraktiv geschnittene Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen. Die Mischung aus zwei 4-Zimmer-Wohnungen, einem 1-Zimmer-Apartment sowie einer sehr modernen und ansprechenden 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung spricht unterschiedliche Nutzergruppen an und sorgt für eine sinnvolle Risikostreuung im Vermietungsportfolio.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende energetische Modernisierung, die im Jahr 2013 durchgeführt wurde. Dadurch wurden die kostenintensiven und für Eigentümer oft risikobehafteten Maßnahmen bereits umgesetzt, so dass für einen Käufer in den kommenden Jahren keine größeren energetischen Investitionen zu erwarten sind.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Dachgauben eingebaut, eine moderne Pelletheizung installiert, eine Solarthermieanlage ergänzt sowie Dach und Gebäudehülle energetisch ertüchtigt. Die Maßnahmen sorgen für eine zeitgemäße Energieeffizienz und reduzieren langfristig den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Dachgeschosswohnung, die Wohnung im Obergeschoss sowie das 1-Zimmer-Apartment befinden sich in einem vermietungsfähigen Zustand. Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial, erfordert jedoch vor einer Neuvermietung Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere Wände und Bodenbeläge sollten erneuert werden; je nach Anspruch bietet sich auch eine Modernisierung des Badezimmers an.

Zwei der vier Wohnungen werden derzeit von den Eigentümern bewohnt und generieren somit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen. Ein späterer Auszug der derzeitigen Bewohner ist jedoch geplant, sodass die Wohnungen anschließend zu attraktiven, marktgerechten Mietkonditionen neu vermietet oder alternativ selbst genutzt werden können.

Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen sowie vier bis sechs Außenstellplätze, die den Wohnkomfort erhöhen und zusätzliche Vermietungspotenziale bieten.

Highlights auf einen Blick:

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- 3 Garagen
- 4–6 Außenstellplätze
- Umfassende energetische Modernisierung im Jahr 2013
- Pelletheizung und Solarthermieanlage
- Erneuertes Dach und energetische Dämmmaßnahmen
- Keine größeren energetischen Investitionen absehbar
- Attraktiver Wohnungsmix mit guter Risikostreuung
- DG-Wohnung, OG-Wohnung und 1-Zimmer-Ap. generieren sofort Mieteinnahmen
- 4-Zimmer-Wohnung im EG mit Renovierungs- und Wertsteigerungspotenzial
- Solide Kapitalanlage mit nachhaltiger Gebäudesubstanzviele
- Viel Platz unter einem Dach für die Großfamilie

Ein interessantes Objekt für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Ausstattung und Details

- Errichtung des Hauses 1967/1968
- Neubau Garage 1979
- Aufstockung Doppelgarage 1988
- Balkonanbau und Ausbau DG 1993
- Gaubeneinbau DG und umfassende Modernisierung/ energetische Maßnahmen 2013
2013
- Umbau/ Ausbau DG/ Gauben
- Erneuerung Dach + Solarthermie
- Fassadendämmung und Anstrich
- Einbau einer neuen Heizungsanlage/ Pelletheizung
- Neue Hauseingangstüren
- Erneuerung Balkongeländer
- Einbau neuer Garagentore
- Komplette Modernisierung der DG-Wohnung (inkl. Elektrik)

Ausstattung Wohnung DG:
- Kunststofffenster (3-fach-verglast)
- elektr.Rollläden im Schlaf- und Kinderzimmer
- Schiebe-Kipptür zum Balkon
- Hochwertiger Vinylparkettboden
- Lackspanndecke im Flur
- Einbauspots/dimmbar
- Glasschiebetüren zur Küche und zum Gästezimmer
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper, Einbauschrank
- Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Markise

Ausstattung Wohnung im 1.OG:
- Kunststofffenster (2-fach verglast) mit Rollläden (überw.2002)
- Modernisiertes Bad (2008)
- Laminatböden (2008)
- Balkonanbau 1993/ Erneuerung Belag (2013)
- Hochwertige Einbauküche mit E-Geräten (2008)

Wohnung im EG:
- Kunststofffenster (2-fach verglast) mit Rollläden (2002+2006)
- Elektr. Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche
- Küchenzeile mit Geräten
- Teppichboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Balkon/ Terrasse (Umrandung 2013 erneuert)

Die Wohnung müsste für eine Neuvermietung renoviert werden.

1-Zimmer App. (Anbau 1988):

- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Küchenzeile
- TGL-Bad mit Dusche
- Errichtung des Hauses 1967/1968
- Neubau Garage 1979
- Aufstockung Doppelgarage 1988
- Balkonanbau und Ausbau DG 1993
- Gaubeneinbau DG und umfassende Modernisierung/ energetische Maßnahmen 2013

Objektnummer: 26108009 - 65232 Taunusstein / Bleidenstadt

Alles zum Standort

Taunusstein besticht als attraktive Pendlergemeinde im Grünen mit einer stabilen und leicht wachsenden Bevölkerung, die vor allem berufstätige Familien und Pendler aus dem Rhein-Main-Gebiet anzieht. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, eine sichere und sozial stabile Umgebung sowie kurze Pendelwege nach Wiesbaden und Frankfurt. Diese Kombination schafft ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und positioniert den Immobilienmarkt als langfristig stabile und risikoarme Investitionsmöglichkeit mit moderaten, nachhaltigen Wertsteigerungen.

Die Lage in Bleidenstadt profitiert von einer hervorragenden Grundversorgung und einem gewachsenen, familienorientierten Umfeld, das für eine beständige Nachfrage sorgt. Die Infrastruktur ist optimal auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Bildung sind renommierte Einrichtungen wie das Gymnasium Taunusstein in nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch Kindertagesstätten und eine Volkshochschule, die eine umfassende Bildungslandschaft garantieren. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten innerhalb von acht bis neun Minuten zu Fuß gesichert, was für eine hohe Lebensqualität sorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie das Rewe Center und weitere Supermärkte sind in fünf bis acht Minuten bequem zu erreichen und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag. Für sportliche Aktivitäten bietet das nahegelegene Socc4Fun sowie der Sportplatz schnelle Erreichbarkeit, unterstützt durch eine Busanbindung direkt vor der Haustür.

Für Kapitalanleger und Investoren bietet Taunusstein-Bleidenstadt somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Wiesbaden und Frankfurt sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts als langfristig sichere Kapitalanlage mit verlässlicher Renditeperspektive.

Objektnummer: 26108009 - 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: 26108009 - 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