

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR

Scout-ID: 116069734  
Objekt-Nr.: 1201\_

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	191,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	94,48 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche ca.:	220,78 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	78,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2008
Energieeffizienzklasse:	C
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2008
Anzahl der Parkflächen:	5



## Ihr Ansprechpartner:

Claussen Immobilien  
Frau Maja Claussen  
E-Mail: [info@claussen-immobilien.de](mailto:info@claussen-immobilien.de)  
Tel: +49 611 74344  
Mobil: +49 171 6262020  
Fax: +49 611 74345  
Web: <http://www.claussen-immobilien.de>

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 41.311,00 EUR  
Mieteinnahmen p.a. (Ist) : 31.311,00 EUR

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Hochwertig in 1969 erbautes, in 2008 kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage im Ortskern von Taunusstein-Bleidenstadt.

Das Wohn- und Geschäftshaus unterteilt sich in:

EG: ca. 107,42 m<sup>2</sup> Büro  
OG: ca. 113,36 m<sup>2</sup> Büro  
DG: ca. 94,48 m<sup>2</sup> Wohnung  
KG: ca. 74,70 m<sup>2</sup>

Die Gewerbeflächen im EG und OG sind vermietet, die großzügige Pentwohnung im DG ist frei und sofort verfügbar.

Diese Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei. Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

## Ausstattung:

Gewerbeflächen in EG und OG:

- \* bodentiefe Fensterelemente
  - \* elektrische Rollläden
  - \* Fußbodenheizung
  - \* variable Raumaufteilung im EG
- Das Erdgeschoss verfügt über zwei getrennte Eingänge.

- \* Aufzug
- \* hochwertiges Treppenhaus
- \* SAT Anlage
- \* Alarmanlagen Vorbereitung
- \* stabile Holzhütte für Geräte im hinteren Aussenbereich

Penthouse-Wohnung im DG :

- \* großzügiger Grundriss
- \* hochwertiger Fliesen und echter Parkettboden i
- \* 2 barrierefreie Bäder
- \* hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten
- \* Balkon/Loggia
- \* Aufzug bis direkt zur Eingangstür.
- \* Gaszentralheizung
- \* Bodeneinschubtreppe zum Speicher.

## Lage:

Taunusstein liegt ca. 9 km nordwestlich von Wiesbaden und ist mit etwa 30.000 Einwohnern die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der größte Taunussteiner Stadtteil ist Bleidenstadt; Dank der Höhenlage genießen Sie hier zum einen gute Luft, ruhiges Wohnen in einer herrlichen Umgebung, zum anderen eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Bleidenstadt bietet vielfältige Freizeiteinrichtungen, alle Einkaufsmöglichkeiten, ein gutes kulturelles Angebot sowie Schulen und Kindergärten.

In nur wenigen Kilometern sind die Kurstadt

In nur wenigen Kilometern sind die Kurstadt Wiesbaden, die Autobahnauffahrt Idstein A3, der Rheingau und Mainz sehr gut zu erreichen, zum Frankfurter Flughafen fahren Sie ca. 40 Minuten.

## Sonstiges:

Auf dem direkt angrenzenden gepachteten Grundstück befinden sich 5 Pkw-Stellplätze die von den Eigentümern komplett abgelöst wurden (Grundbuchrechtlich gesichert).

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten - weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich - Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Nutzen auch Sie unsere profunde Markterfahrung (seit 1984) und großen Kundenstamm und nehmen unseren Service für Immobilieneigentümer/Vermieter in Anspruch:

Wir ermitteln den marktgerechten Miet-/Kaufpreis für Ihre Immobilie und beraten Sie über die optimale Vermarktungsstrategie.

Ihre Zufriedenheit ist unser Ziel - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Hausansicht

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

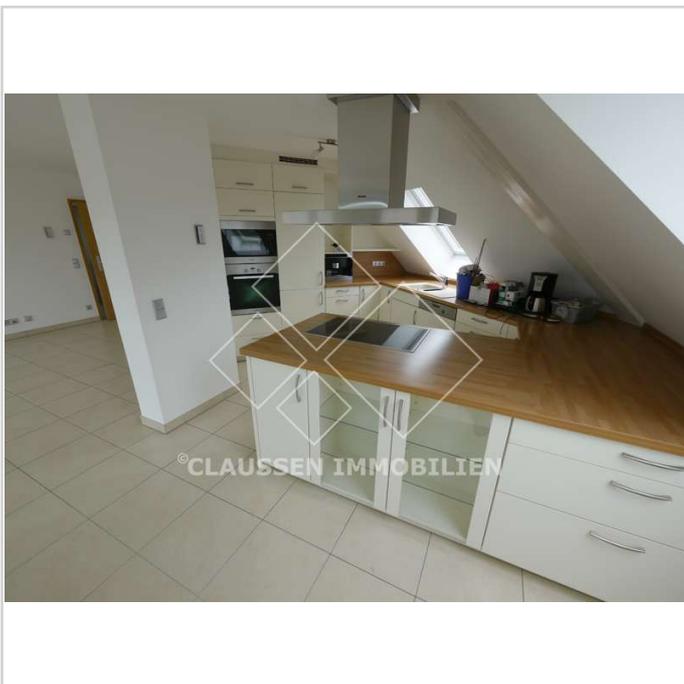
Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



Pentwohnung 1



Pentwohnung 2



Pentwohnung 3



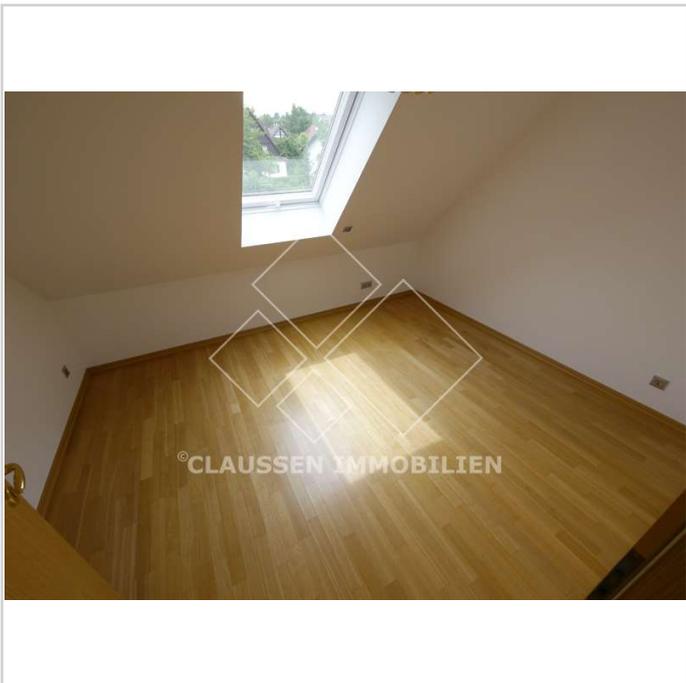
Ausblick

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



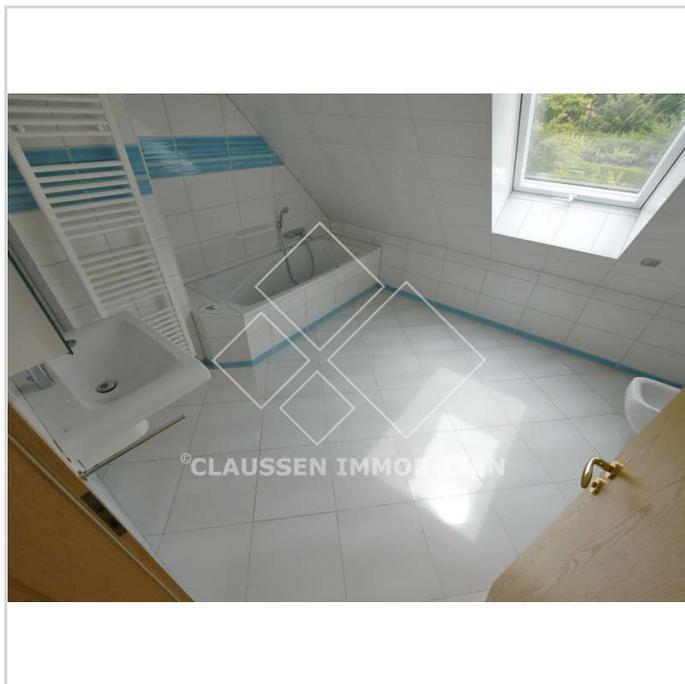
Pentwohnung 4



Pentwohnung 5



Pentwohnung 6



Pentwohnung 7

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt

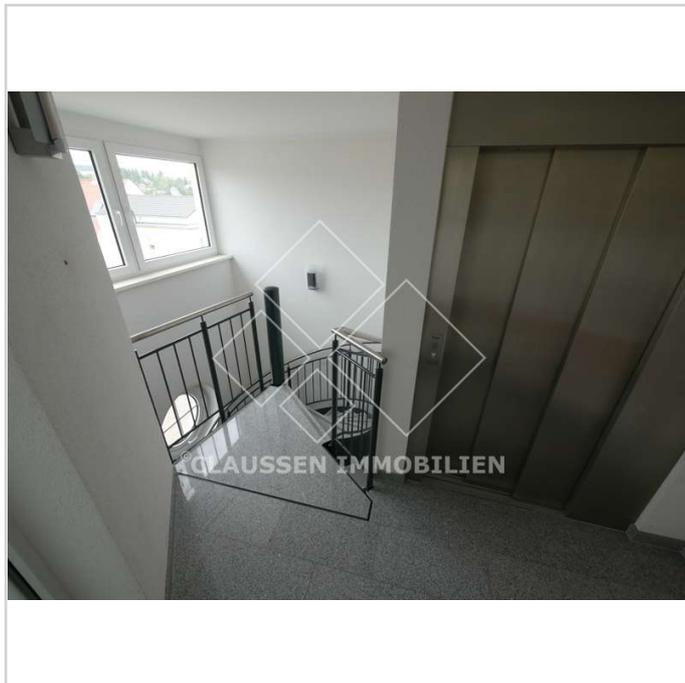


65232 Taunusstein

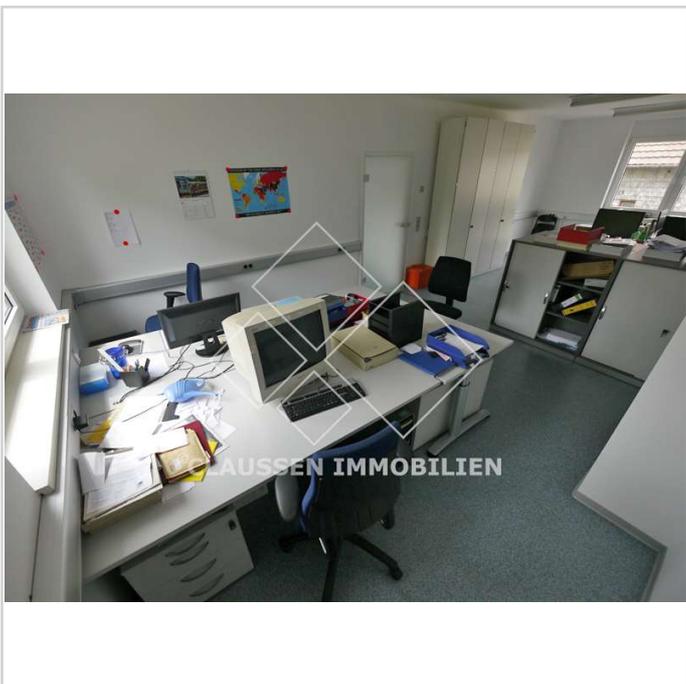
Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



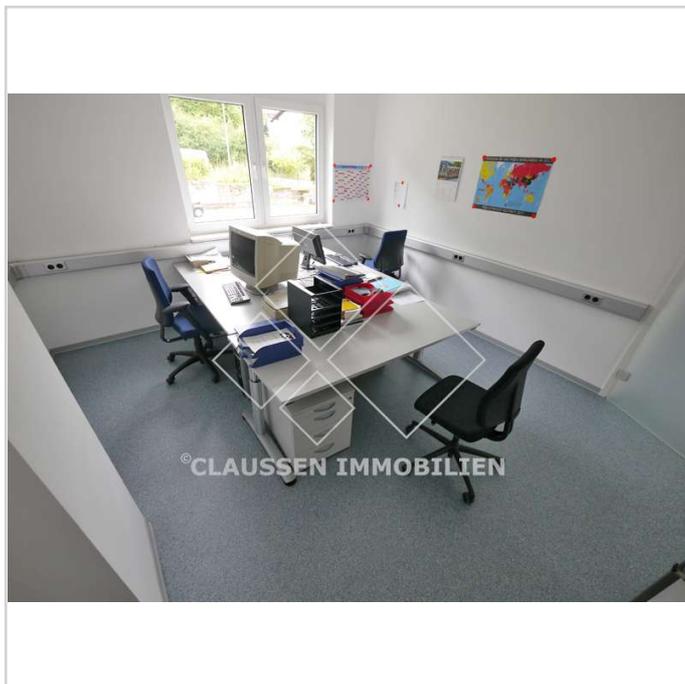
Pentwohnung 8



Aufzug zur Pentwohnung



OG 1



OG 2

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt

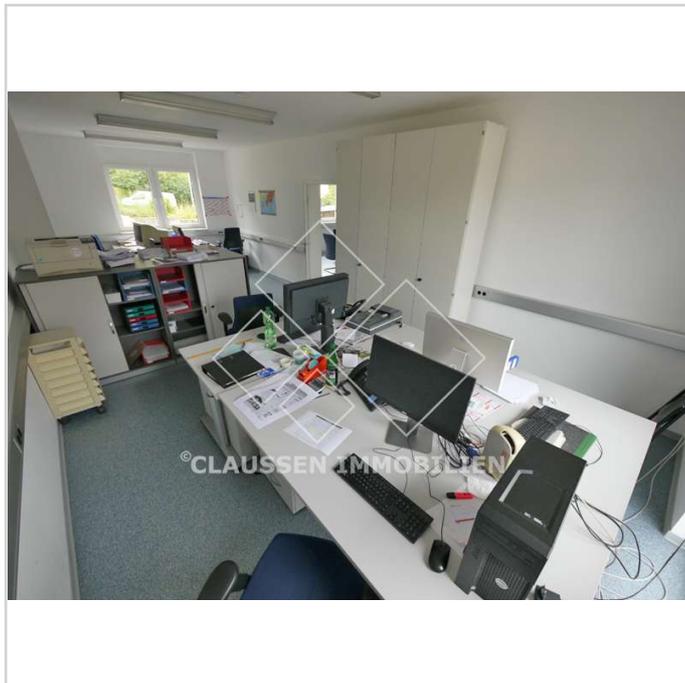


65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



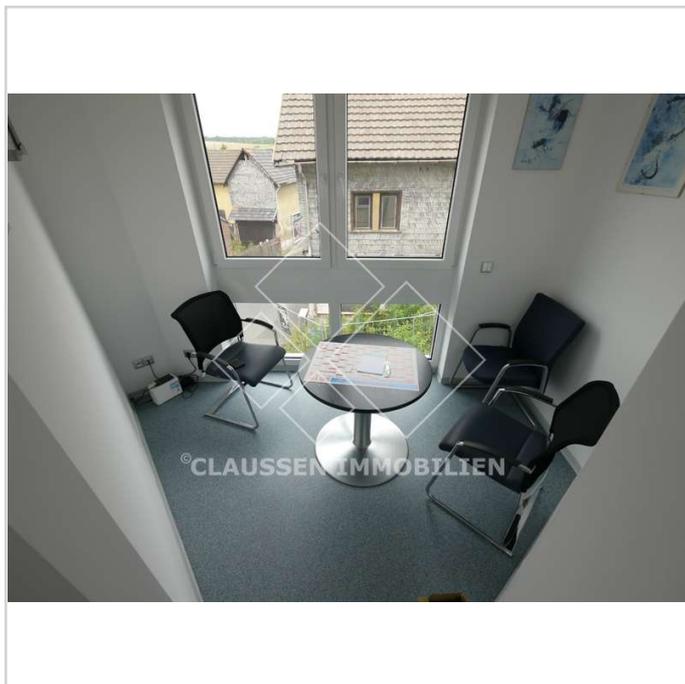
OG 3



OG 4



OG 5



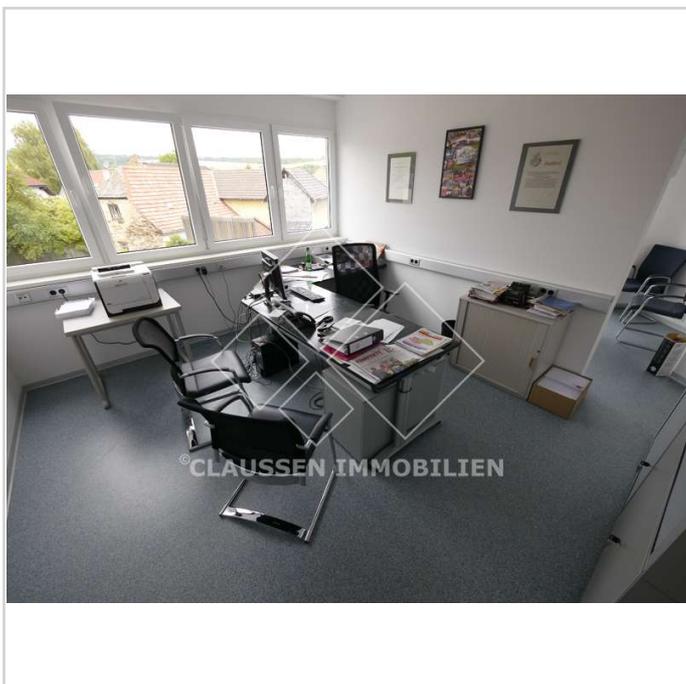
OG 6

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt

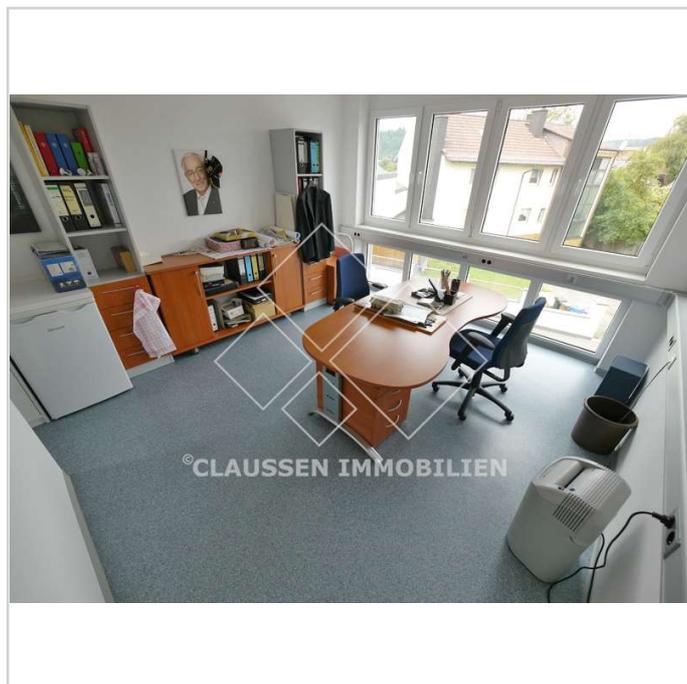


65232 Taunusstein

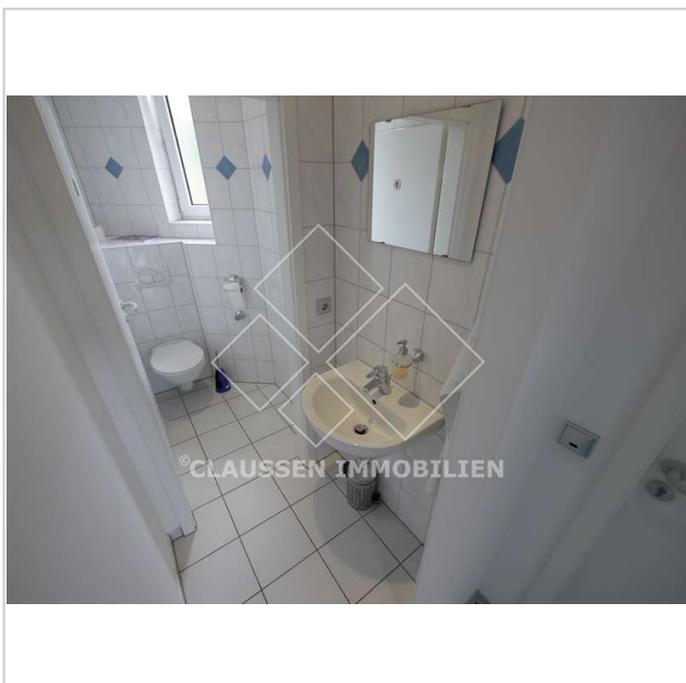
Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



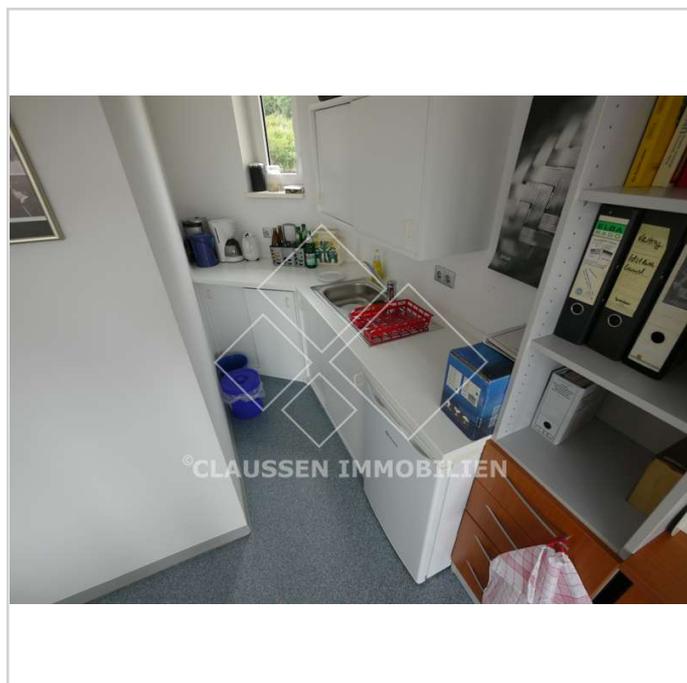
OG 7



OG 8



OG 9



EG 1

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt

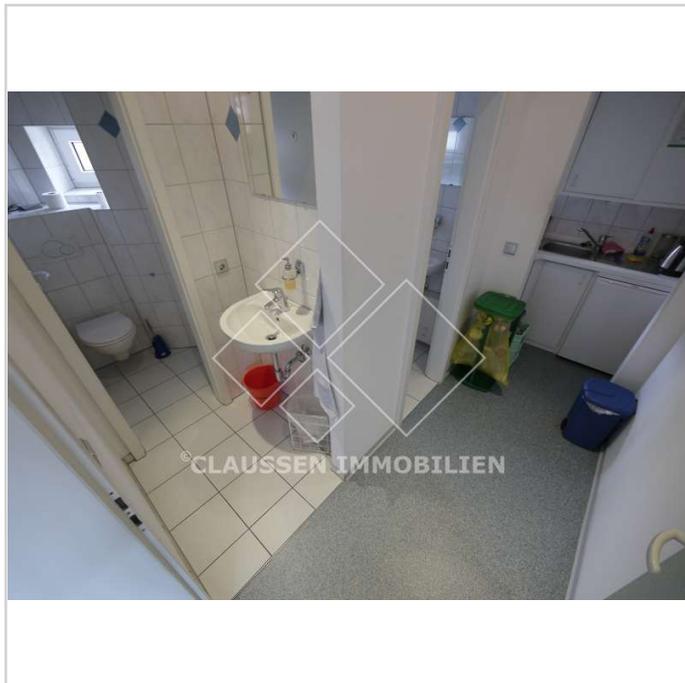


65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



EG 2



EG 3



EG 4



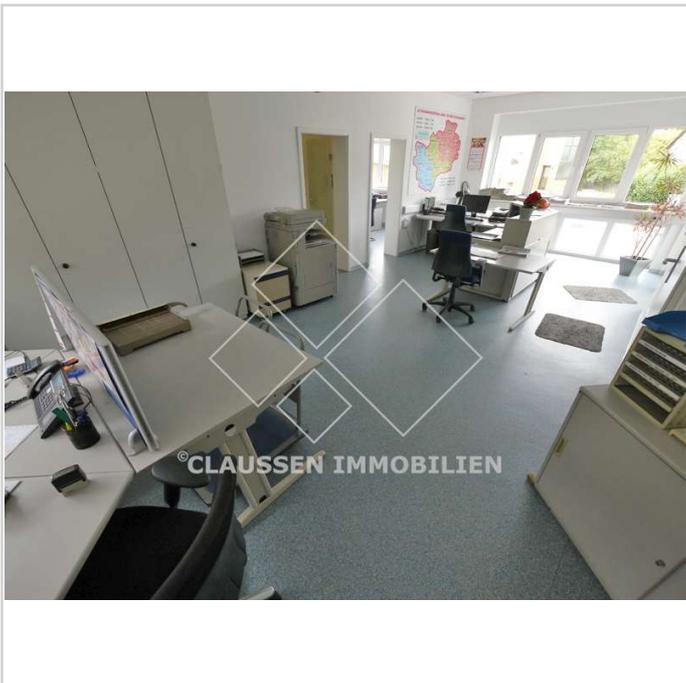
EG 5

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt

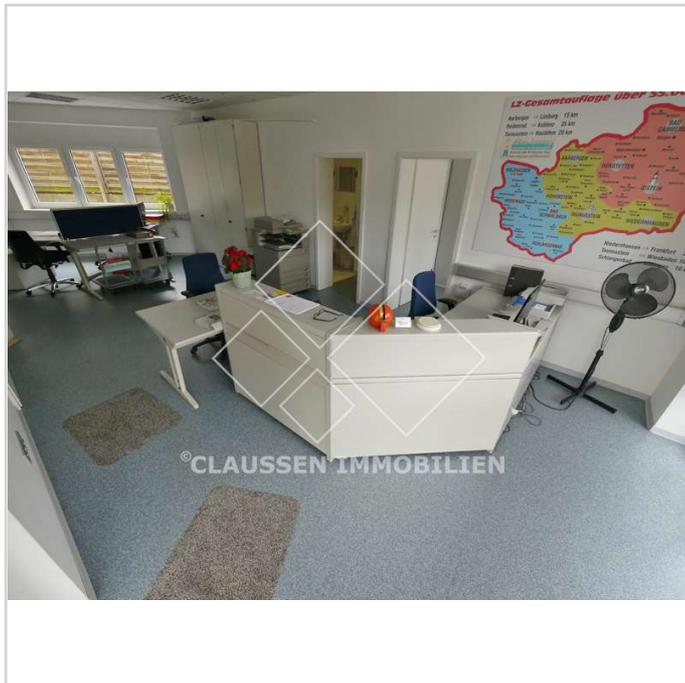


65232 Taunusstein

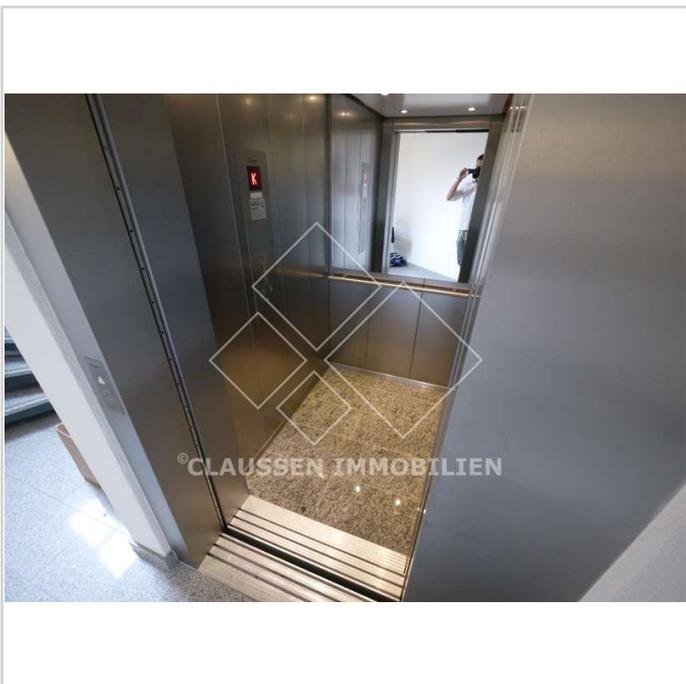
Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



EG 6



EG 7



Aufzug



Rückfront

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



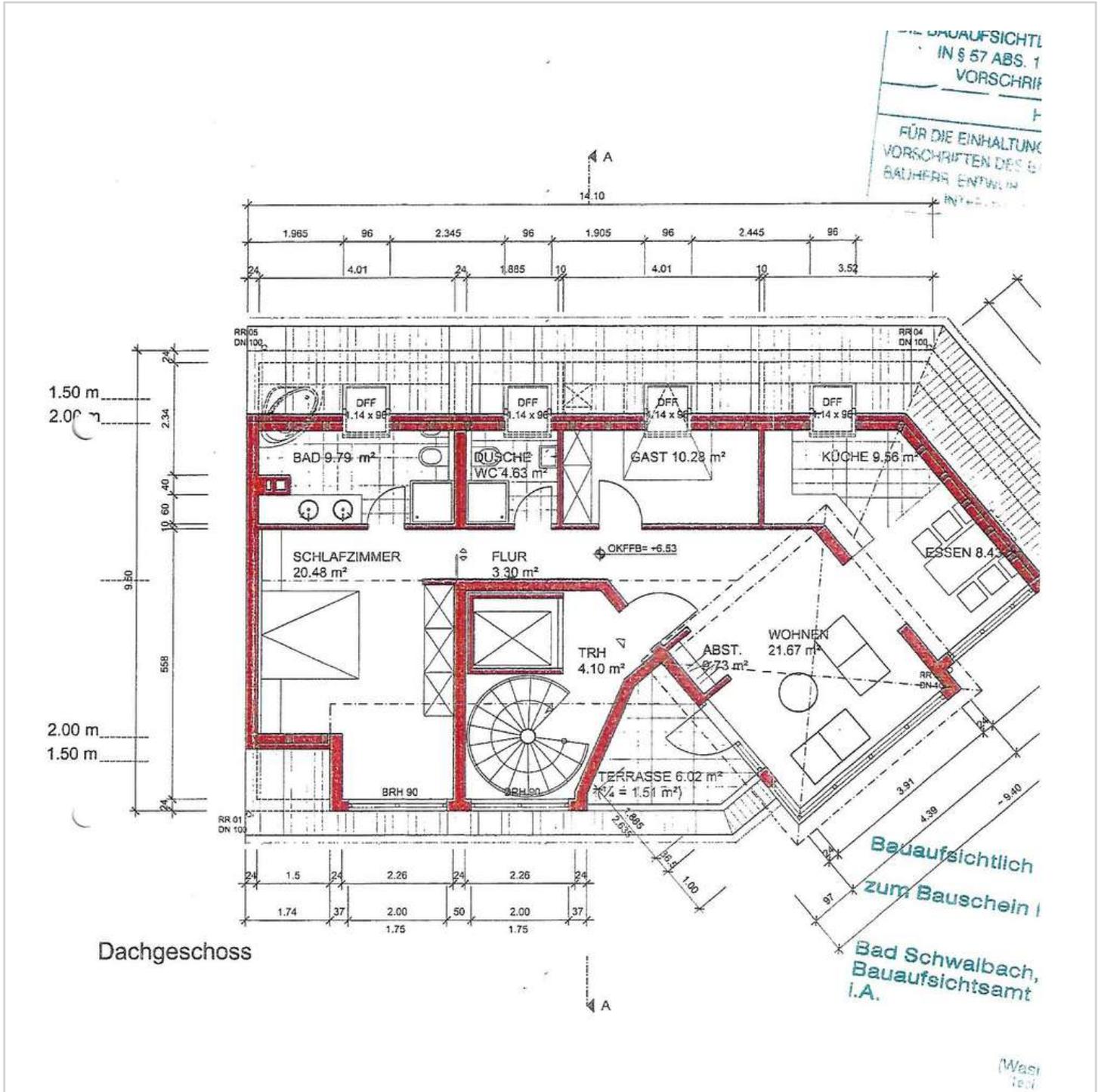
Stellplätze

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



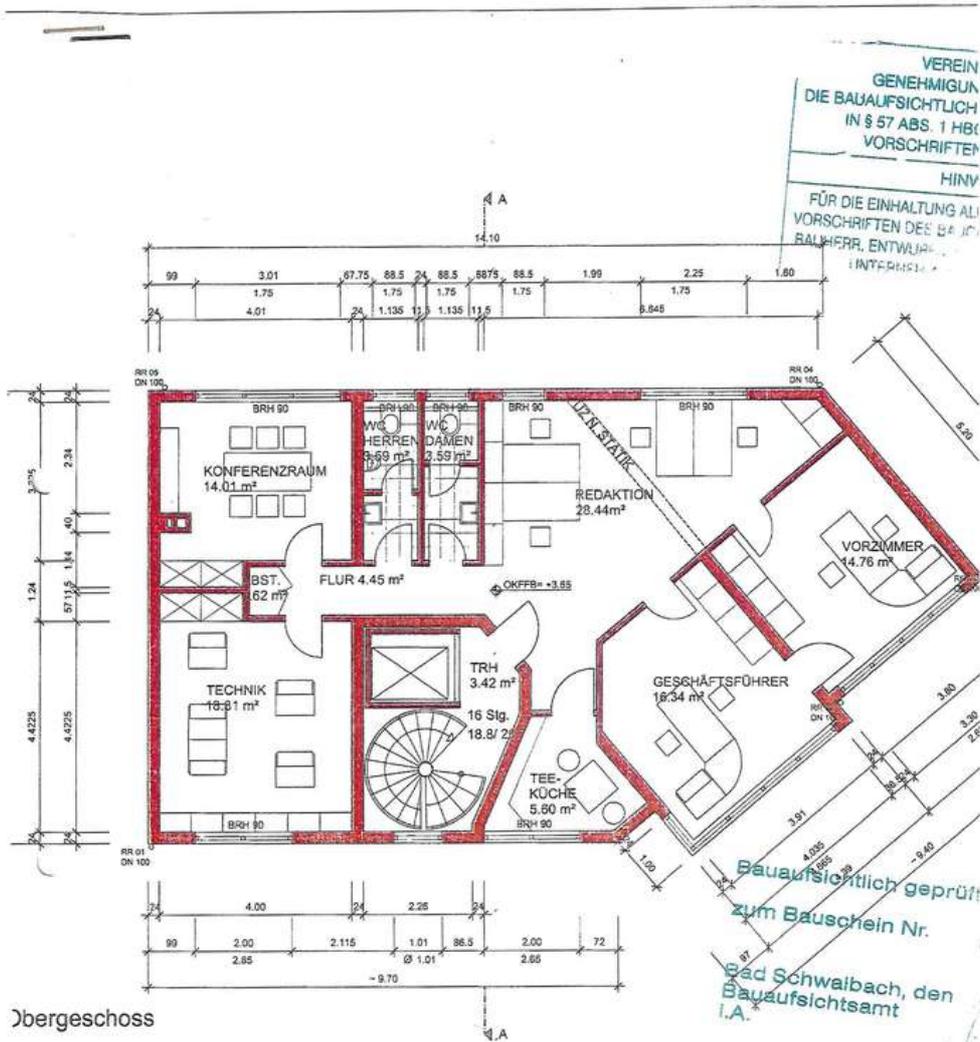
Grundriss DG

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR



Obergeschoss

<p><b>FISCHERPLANUNG TAUNUSSTEIN</b>                  DIPL. ING. ALBERT FISCHER, ARCHITEKT                  BAUMGÄRTENTRASSE 43                  65232 TAUNUSSTEIN</p> <p>TEL. 06128/86618 FAX: 06128/86428</p>	BAUHERR HERMANN EISENHARDT KRANDAMERS S. 65232 WEIDENHUBEN	PLANNHALT GRUNDRISS OBERGESCHOSS NEUPLANUNG	GEG. BAUHERR GEG. ARCHITECT GEG.
	BAUFACHBEREICH G.L. AUFTRITTSFÄHIG STIFTSTRASSE 78A 65232 TAUNUSSTEIN BLEIDENSTADT	B OFFENUNGSHOHE GEG. PLAN	

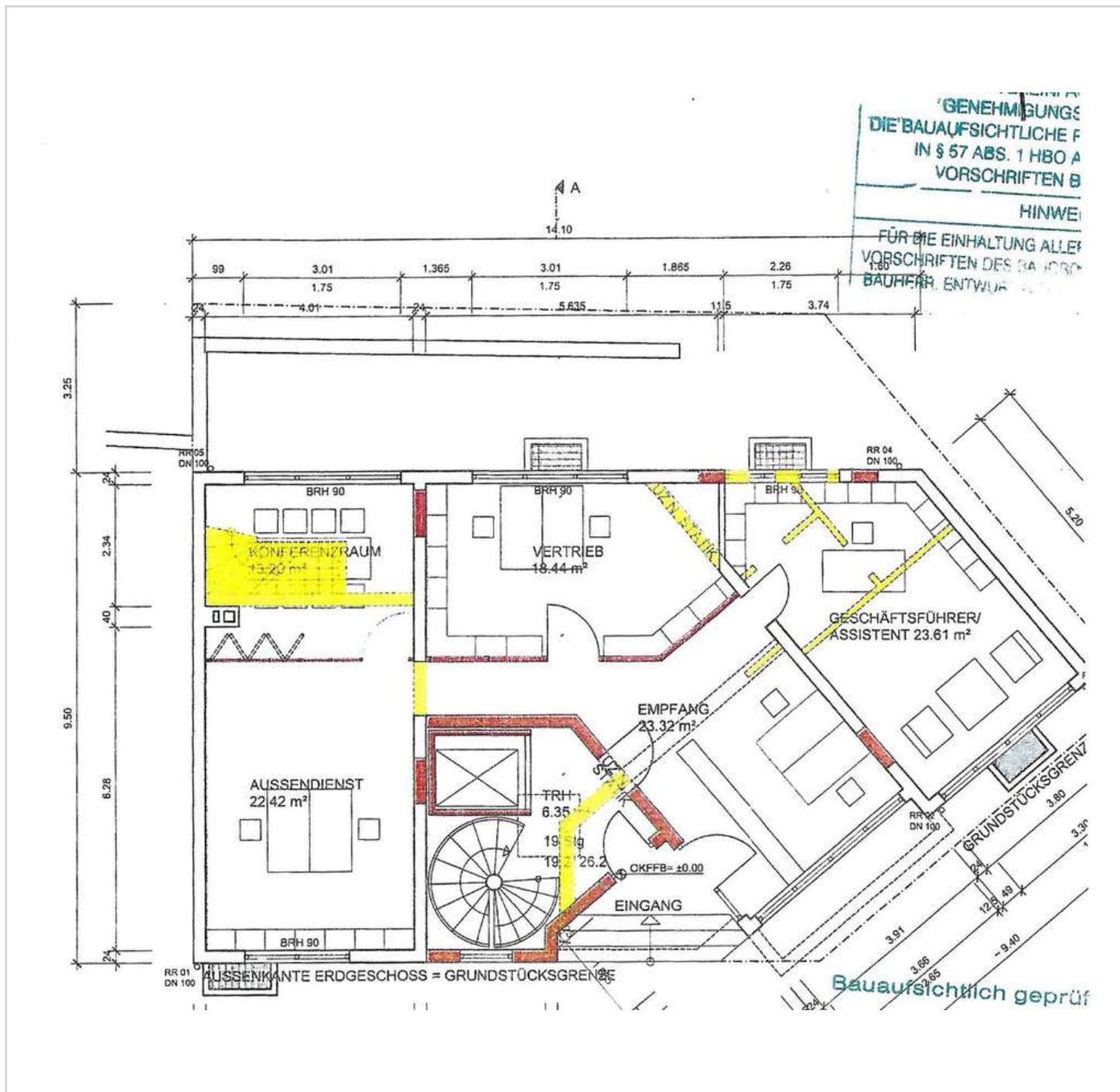
Grundriss OG

# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
 Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR





# Provisionsfrei für Käufer! Wohn-und Geschäftshaus in bester Lage Taunusstein-Bleidenstadt



65232 Taunusstein

Vermietbare Fläche: 315,26 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 895.000,00 EUR  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.839,00 EUR

