Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Familiendomizil in Blicklage und fußläufig in die Innenstadt

Property ID: 25082054

PURCHASE PRICE: 865.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 204 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 436 m^2

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

At a glance

Property ID	25082054
Living Space	ca. 204 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	865.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.07.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	171.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

The property

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

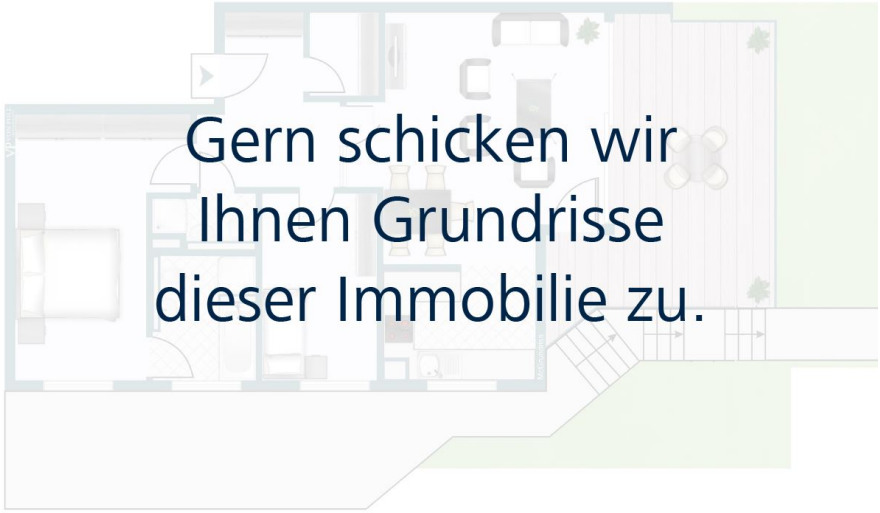
The property

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-soden

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1975 ist wunderbar stadtnah im Bad Sodener Vogelviertel gelegen und wartet auf seinen neuen Eigentümer, der es nach seinen eigenen Vorstellungen modernisiert.

Die Innenstadt, das Schwimmbad sowie das Altenhainer Tal als Naherholungsgebiet, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Ursprünglich als Einfamilienwohnhaus konzipiert, wurde das Haus zum Zweifamilienhaus umgewandelt und vormals als Wohnsitz für zwei Familien genutzt.
Ideal ist das Wohndomizil für eine Familie mit Kindern geeignet und gewährt dem neuen Eigentümer eine Vielzahl an Möglichkeiten und viel Potential die eigenen Wohnideen umzusetzen.

Das Hausinnere präsentiert sich gepflegt, muss jedoch nun dem modernen Zeitgeist angepasst werden.
Die Wohnfläche verteilt sich auf 4 Hausebenen und 7 Zimmer.
Zwei Bäder und zwei Gäste-WC´s sind gefällig.
Das Highlight ist das Dachgeschoss mit einem Studiozimmer, das absolute Wohlfühlatmosphäre versprüht und an kalten Wintertagen mit einem Kamin beheizt werden kann.
Eine Dachloggia mit Südausrichtung komplettiert diese Etage.
Zwei Balkone und eine Gartenterrasse erweitern den Wohnbereich nach außen hin und geben tolle Blickachsen auf den vis a vis liegenden Dachberg frei.
Eine Einliegerwohnung mit einem Zimmer für ein Au-Pair ist vorhanden.

Der Garten hat eine ansprechende Größe und ist schön eingewachsen, so dass man privat verweilen kann.

Stauraum bietet der Keller.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen Stellplatz davor.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser attraktiven Immobilien überzeugen, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

All about the location

Bad Soden liegt am Südhang des Taunus, 15 km nordwestlich von Frankfurt und 20 km nordöstlich von Wiesbaden. Mit seinen Stadtteilen Altenhain und Neuenhain erschließt sich eine Vielfalt an Eindrücken und Möglichkeiten wie in kaum einer anderen Stadt dieser Größenordnung (21.500 Einwohner). Die Innenstadt mit ihren herrlichen Parkanlagen sowie die reizvolle Altstadt mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot laden zum Bummeln und Verweilen ein. In den Sommermonaten sorgen die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Feste und Konzerte für besonders viel Abwechslung und ein anspruchsvolles kulturelles Angebot. Unzählige Spielplätze, zahlreiche Kindergärten und Krippen, vier Grundschulen, sowie vielseitige Sport- und Kultureinrichtungen sind ein optimales Umfeld für Familien mit Kindern. Weiterführende Schulen befinden sich im 4 Kilometer entfernten Schwalbach sowie im 5 Kilometer entfernten Königstein. Internationale Schulen in den Frankfurter Stadtteilen Sindlingen und Praunheim sowie im 10 Kilometer entfernten Oberursel.

Bad Soden besticht durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung zu der Finanzmetropole Frankfurt und ihrem Flughafen, der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Mit dem Pkw erreicht man über die Schnellstraße B 8 innerhalb kürzester Zeit die A 66, von dort ist es nur noch ein Katzensprung zum Wiesbadener - und Frankfurter Kreuz, den Verkehrsdrehscheiben, die in alle Himmelsrichtungen führen.
Der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen ist über die B 8 und die A 66 innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung mit mehreren Bus- und Bahnlinien (S3 und RB 11) ist ebenfalls sehr gut.

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25082054 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com