Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Familientraum mit extraordinärem Wintergarten am Dachberg

Objektnummer: 26082015



KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320.43 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 930 m²

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick

Objektnummer	26082015
Wohnfläche	ca. 320.43 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

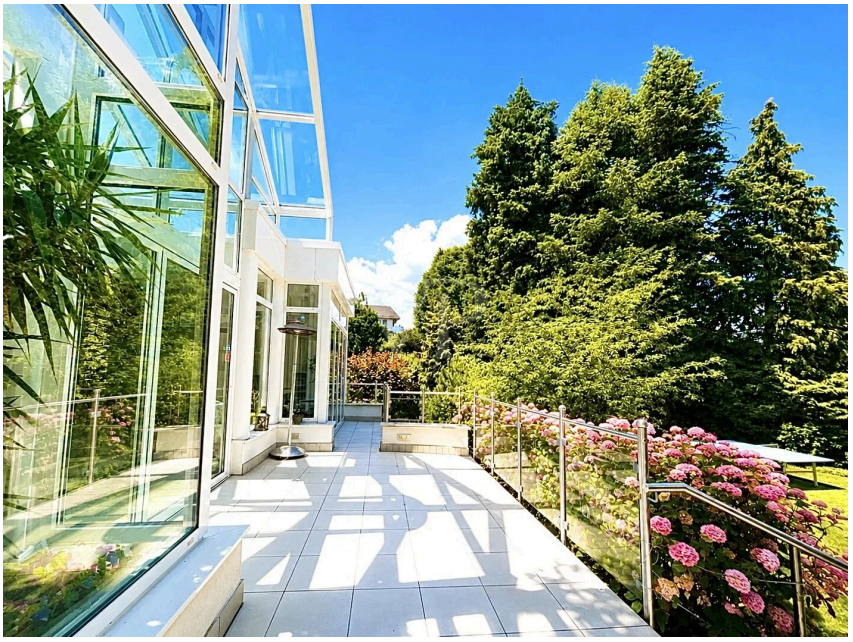
Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

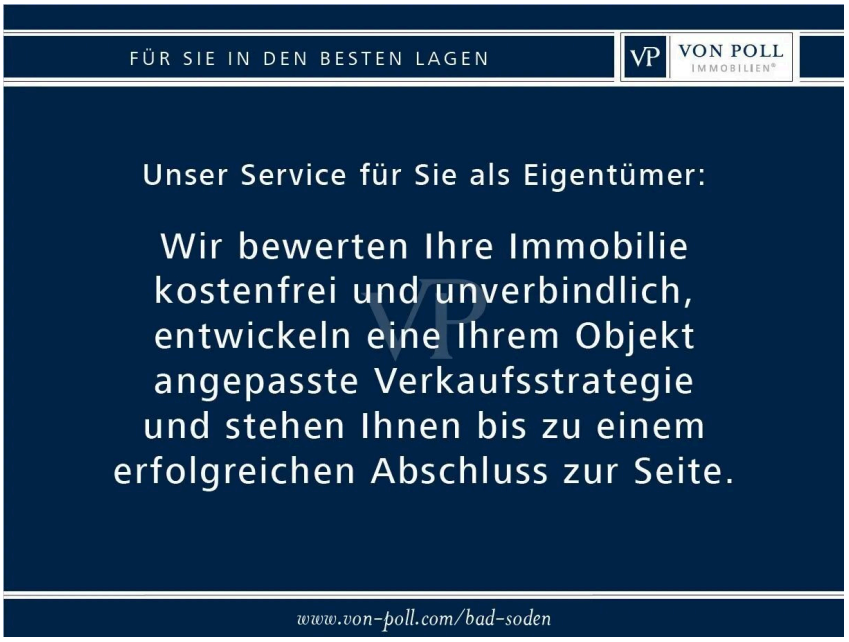
Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ein erster Eindruck

Treten Sie ein in Ihr neues Wohndomizil mit einer besonderen Wohlfühlatmosphäre.
Hier wurden familiäre Feste gefeiert, Empfänge für Geschäftspartner gegeben und Klavierkonzerte organisiert.
Nehmen Sie diese herzliche Energie auf und verwandeln diese besondere Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause.

Ursprünglich im Jahr 1964 erstmals bezogen, wurde das Haus mit hochwertigsten Einbauten versehen und über die Jahre stets akkurat Instand gehalten, so dass es sich heute bezugsbereit präsentiert.
Lediglich eine Anpassung an den modernen Zeitgeist wäre anzustreben.

Auf 320 qm Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer sowie eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung bietet Ihnen dieses Haus alle Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.

Im Jahr 1998 wurde die Immobilie darüber hinaus mit einem ca. 50 qm großen Wintergarten mit einem haushohen Glasdach erweitert.
Ein extraoridinäres Highlight mit einem repräsentativen Charakter, das so auf dem Immobilienmarkt nicht ein zweites Mal zu finden ist.
Ob im Winter bei einem Kaminfeuer oder im Sommer unter dem Hausbaum, lässt es sich hier jederzeit gemütlich verweilen, drinnen und draußen verschmelzen hier gekonnt.

Der Grundriss der Immobilie ist überaus durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen sowie dem familiären Zusammenleben vorbehalten.
Eine Bar im Innendesign eines Wiener Etabissements vermag zu begeistern und ist sicher ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Das Obergeschoss beherbergt aktuell 4 Zimmer, davon könnte eins geteilt werden, sowie ein Badezimmer, ein WC und einen Hauswirtschaftsraum, der zu einem zweiten Bad ausgebaut werden könnte.
Ein Balkon, der von zwei Zimmern zu betreten ist, gibt den Blick auf die Frankfurter Skyline frei.

Auf der Gartenebene befindet sich eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit einem bereits modernisierten Duschbad und einer Mögllichkeit eine separate Küche einzubauen.
Eine Sauna mit Dusche lädt zum Entspannen und körperlichen Detox ein, die davor befindliche zum Garten führende Terrasse gewährt den Zugang nach außen.
Ein Fitnessbereich könnte hier ebenfalls entstehen.
Stauraum bieten einige Kellerräume.

Hinter dem Haus wird Sie der eingewachsene und mit diversen Gewächsen angelegte und private Garten begeistern, genug Platz für die Kinder zum Spielen oder um einen Pool unterzubringen.

Komplettiert wird dieses besondere Angebot durch eine Garage und zwei Freiplätze davor.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ausstattung und Details

- Gesuchte Lage am Dachberg
- Skyline-Blick aus dem Dachgeschoss
- Hochwertige Ausstattung
- Traumhafter Wintergarten mit hohem Glasdach
- Kamin im Wintergarten
- Wohnzimmer/ Klavierzimmer
- Separates Esszimmer für den Empfang von Gästen
- Bar im Wiener Stil
- Einliegerwohnung
- Garage
- intelligente Systeme: Bewässerungsanlage im Garten, Alarmanlage mit Aufschaltung, Klimaanlage im Elternschlafzimmer

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com