Bad Soden – Neuenhain

Schicke 4-Zimmer-Wohnung mit Blick bis nach Frankfurt

Objektnummer: 26082064



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92.11 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

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

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26082064
Wohnfläche	ca. 92.11 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

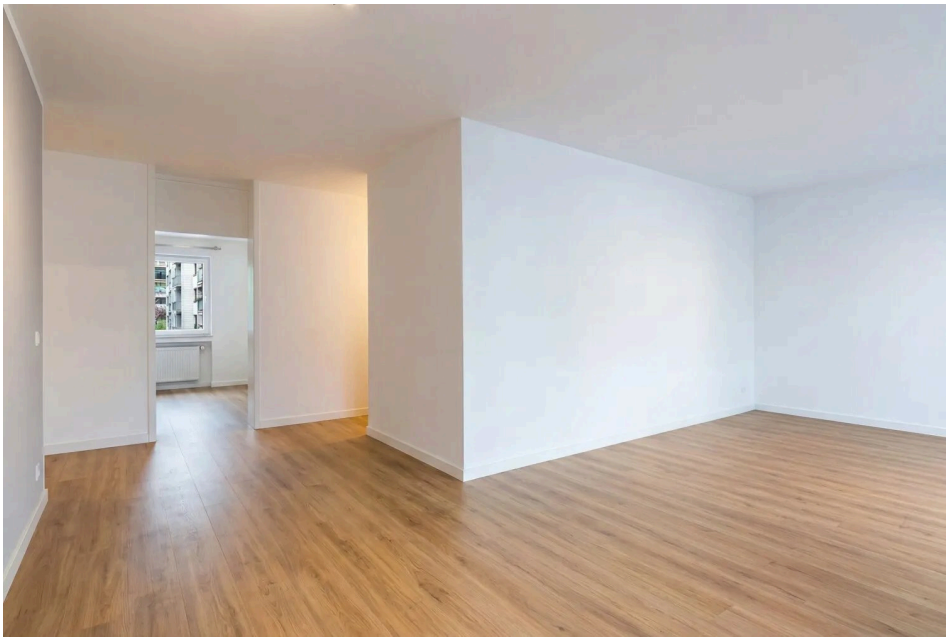
Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	143.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

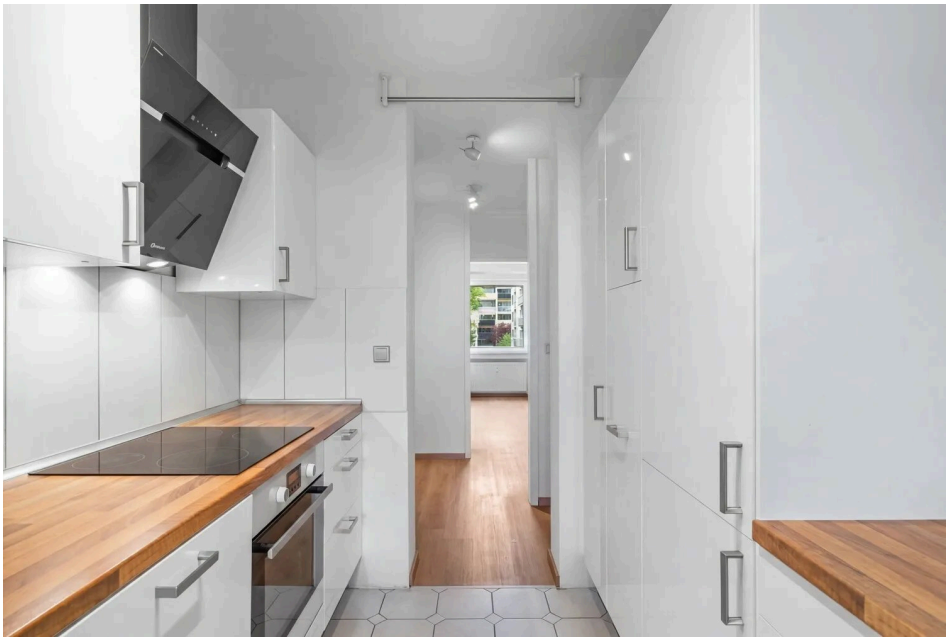
Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

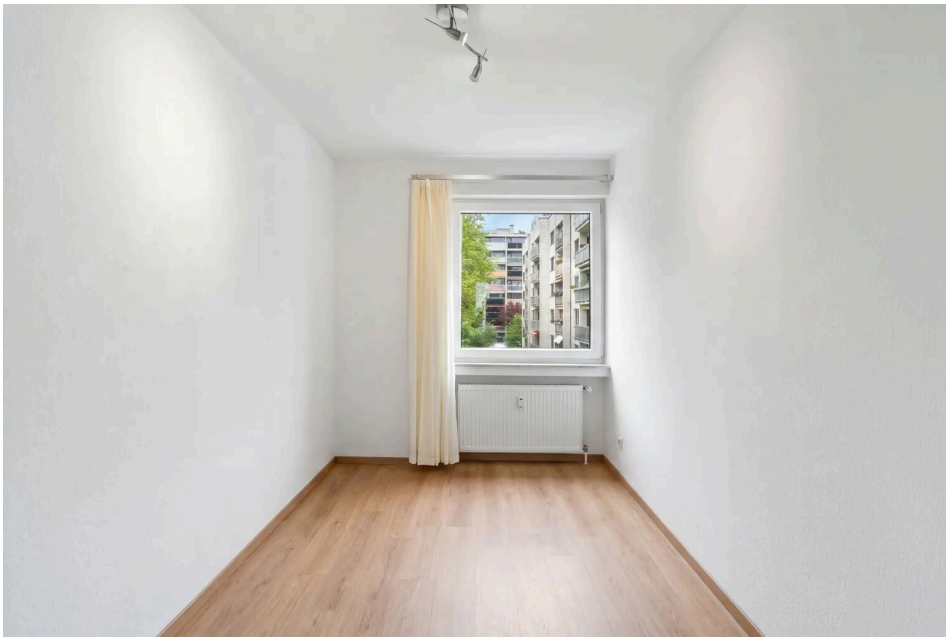
Die Immobilie

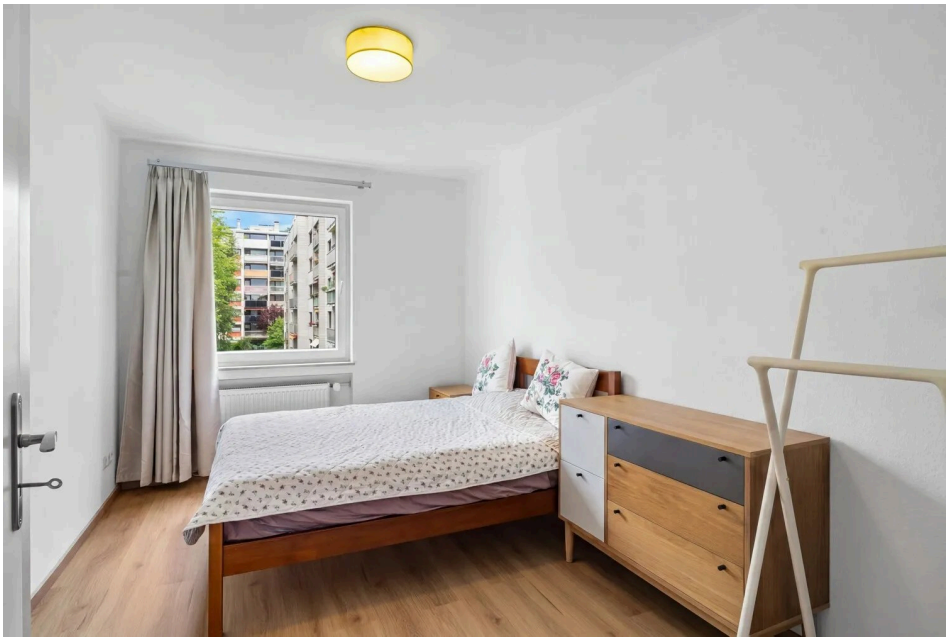




Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

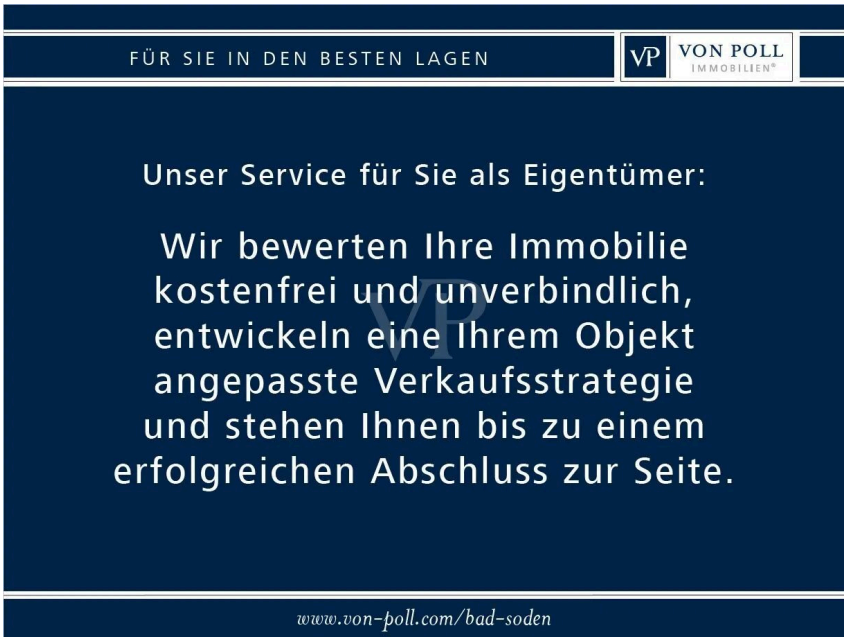
Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Vier-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1972 bietet auf ca. 92 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause für Paare und Familien. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2019 und 2024 verleihen der Immobilie einen zeitgemäßen und gepflegten Charakter. Der durchdachte Grundriss verbindet dabei Wohnkomfort mit einer angenehmen Funktionalität.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die angrenzende Loggia. Sie bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt mit ihrem Ausblick auf die umliegenden Baumkronen und Gärten zu entspannten Stunden im Freien ein. Moderne Bodenfliesen und eine helle Brüstung unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild.

Im Jahr 2024 wurde in der gesamten Wohnung ein neuer Boden verlegt. Die einheitliche Gestaltung schafft ein harmonisches Gesamtbild und verleiht den Räumen eine moderne und wohnliche Atmosphäre.

Ebenfalls 2024 wurde die Küche umfassend erneuert. Hochglänzende weiße Fronten, eine hochwertige Arbeitsfläche und moderne Einbauten sorgen für eine zeitlose Optik. Zur Ausstattung gehören unter anderem Backofen, Kochfeld und Dunstabzugshaube sowie großzügige Stauraummöglichkeiten. Ein eigenes Fenster sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden bereits im Jahr 2019 modernisiert. Das Hauptbad präsentiert sich mit einer Eckbadewanne, großformatigen hellen Wandfliesen und einem modernen Waschtisch. Auch das Gäste-WC ist zeitgemäß und gepflegt gestaltet.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Große Fenster sorgen auch hier für eine freundliche Atmosphäre. Zwei der Zimmer verfügen zudem über passende Einbauschränke und bieten damit praktische zusätzliche Stauflächen.

Weitere Modernisierungen umfassen die im Jahr 2024 erneuerte Wohnungseingangstür sowie aktuelle Malerarbeiten in der gesamten Wohnung. Die mehrfach isolierverglasten Fenster wurden 2019 erneuert und tragen zu einem

angenehmen und ruhigen Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung.

Der klar strukturierte Grundriss mit gut voneinander getrennten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Räume lassen sich flexibel gestalten und ermöglichen ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und modernisierten Zustand und bietet beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Vier-Zimmer-Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

Ausstattung und Details

- Modernisierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972
- Ca. 92 m² Wohnfläche mit gut geschnittenem 4-Zimmer-Grundriss
- Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung
- Loggia mit schönem Ausblick ins Grüne auf Baumkronen und Gartenbereiche
- Moderne Bodenfliesen auf der Loggia
- Einheitlicher, in 2024 erneuerter Bodenbelag in der gesamten Wohnung
- Neue Küche aus dem Jahr 2024 mit modernen Einbauten
- Hochglänzende weiße Küchenfronten mit hochwertiger Arbeitsfläche
- Küche mit Fenster, Tageslicht und Blick ins Grüne
- Ausstattung der Küche mit Backofen, Kochfeld und Dunstabzugshaube
- Hauptbad im Jahr 2019 modernisiert
- Hauptbad mit Eckbadewanne, großformatigen hellen Wandfliesen und modernem Waschtisch
- Separates Gäste-WC, ebenfalls 2019 zeitgemäß saniert
- Zweifach isolierverglaste Fenster, erneuert im Jahr 2019
- Neue Wohnungseingangstür aus dem Jahr 2024
- Frische Malerarbeiten im gesamten Wohnbereich aus 2024
- Zwei Zimmer bereits mit praktischen Einbauschränken und Möblierung ausgestattet
- Beheizung über Zentralheizung
- Sofort bezugsfähiger, gepflegter Gesamtzustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

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: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

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: 26082064 - 65812 Bad Soden – Neuenhain

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