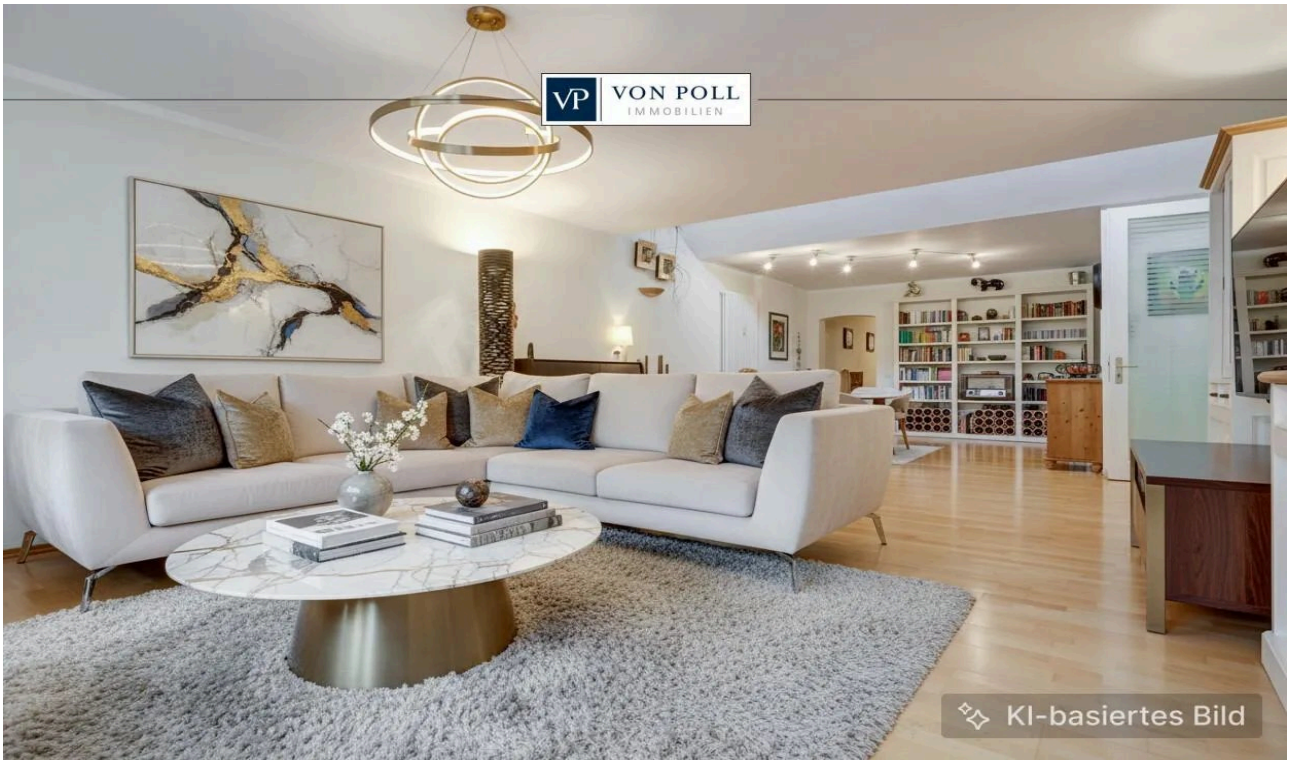
Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Bezugsfertige 4-Zimmer-Terrassenwohnung am Park

Objektnummer: 26082079



KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137.6 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26082079 - 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: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick

Objektnummer	26082079
Wohnfläche	ca. 137.6 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.05.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	166.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

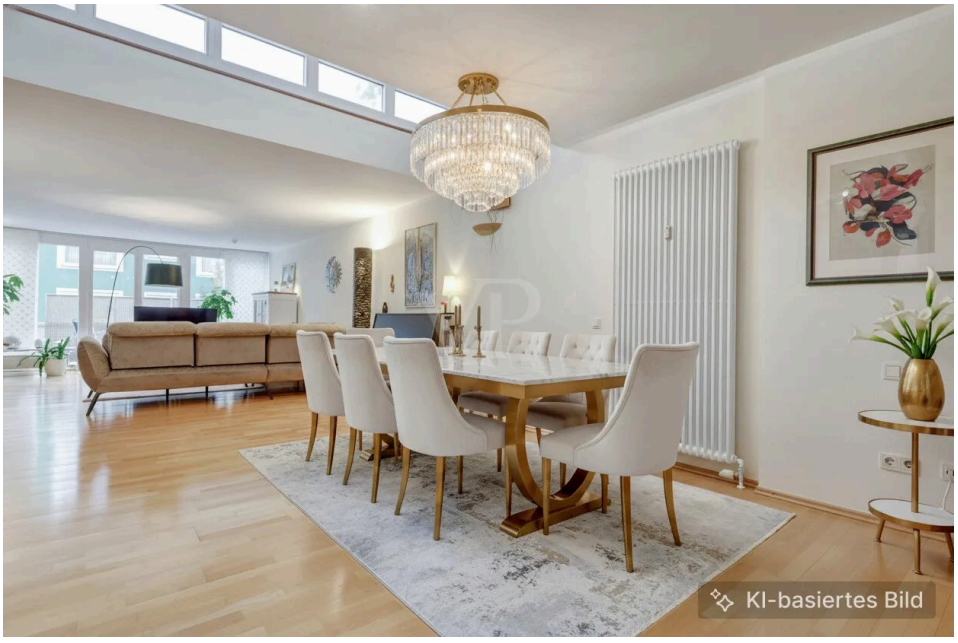




Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

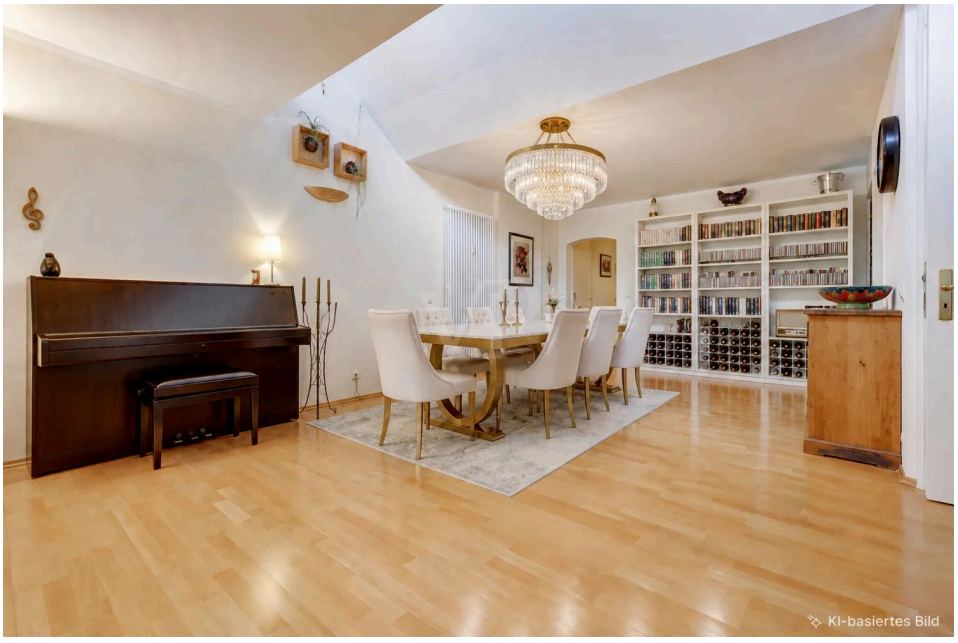




Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

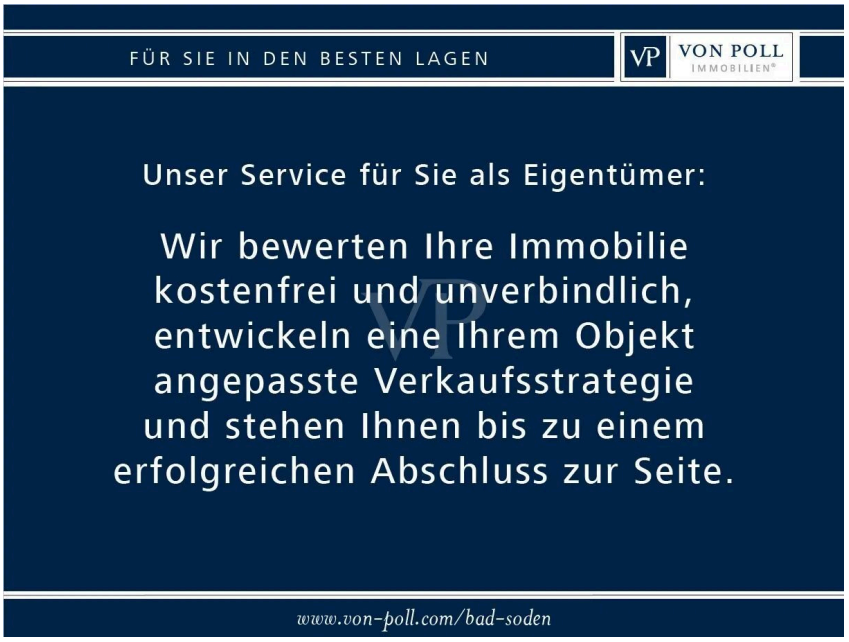
Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen in der Nähe des alten Kurparks!
Wohndomizil in einer Terrassenwohnanlage für Jung bis Alt.
Ruhig und dennoch Stadtnah.

Diese Etagenwohnung mit einem eigenen Eingang vereint ein hohes Maß an Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss.
Mit 4 Zimmern verteilt auf 135 qm bietet dieses Wohnung einem Paar oder auch einer Familie mit zwei Kindern viele Möglichkeiten sich individuell zu entfalten.

Die Liegenschaft wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre stets Instand gehalten.
Die Wohnung selbst wurde Ende der 90er Jahre bereits saniert, so wurde die Elektrik erneuert, die Bäder modernisiert, neue Wand- und Bodenbeläge verlegt und eine Landhausküche eingebaut, so dass sich die Wohnung bezugsfertig präsentiert.

Dem neuen Bewohner stehen ein offener Wohn- und Essbereich mit Südbalkon, eine separate Küche mit Zugang zu dem wohnungseigenen Innenhof, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.
Die Lage im 1. Obergeschoss macht die Immobilie für eine Familie ebenso attraktiv wie für Käufer, die einen Altersruhesitz suchen.

Stauraum bieten zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung, wunderbar auch als Ankleide oder für den Einbau einer eigenen Sauna geeignet.

Ein Stellplatz sowie ein Keller direkt neben der Wohnung komplettieren das Angebot.

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

Objektnummer: 26082079 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ausstattung und Details

- fußläufige Innenstadtlage
- Parknähe
- großzügige Wohnfläche auf 4 Zimmer verteilt
- offenes Wohn- und Esszimmer
- Balkon und Innenhof im Sondernutzungsrecht
- zwei extra Räume als Nutzfläche oder Ankleide und Sauna nutzbar
- eigener Keller
- Stellplatz im Carport

Objektnummer: 26082079 - 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: 26082079 - 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: 26082079 - 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