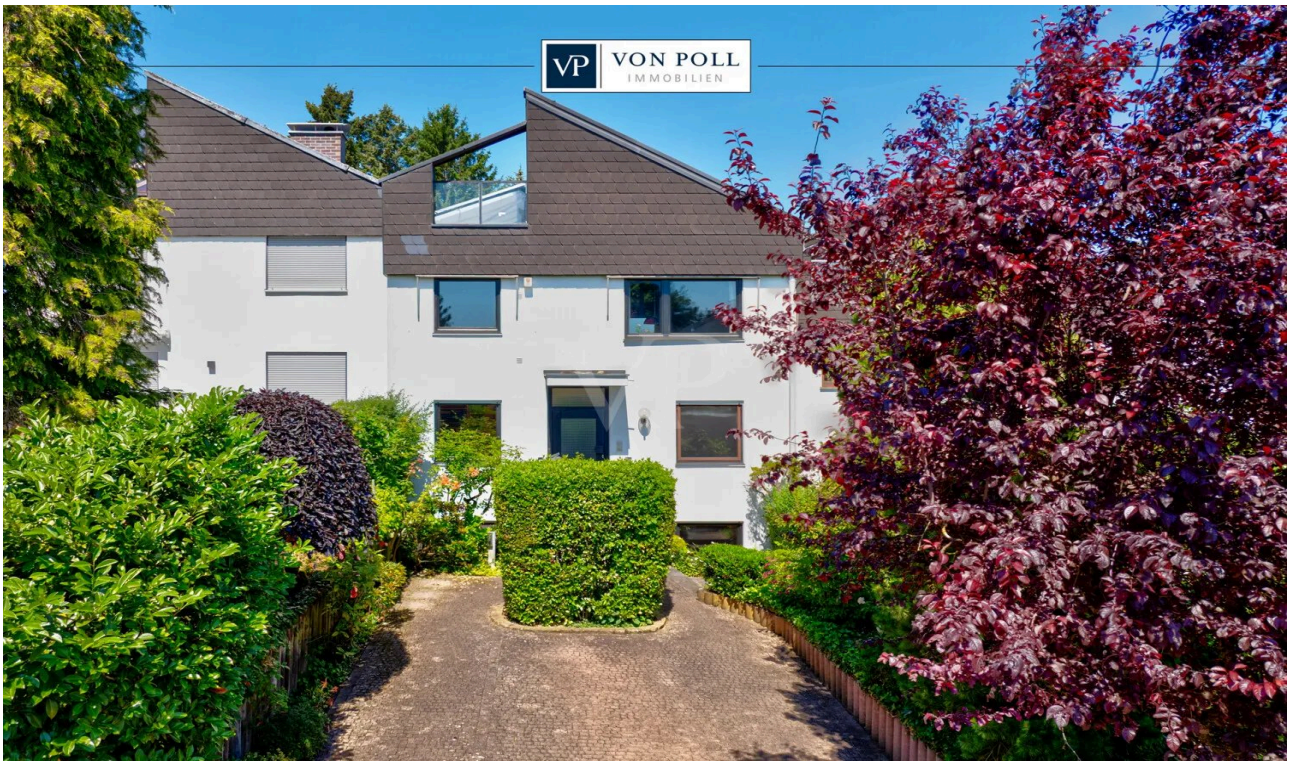
Bad Soden am Taunus

Außergewöhnliches Reihenhaus am Feldrand mit Blick

Objektnummer: 26082088



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232.03 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 386 m²

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082088
Wohnfläche	ca. 232.03 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

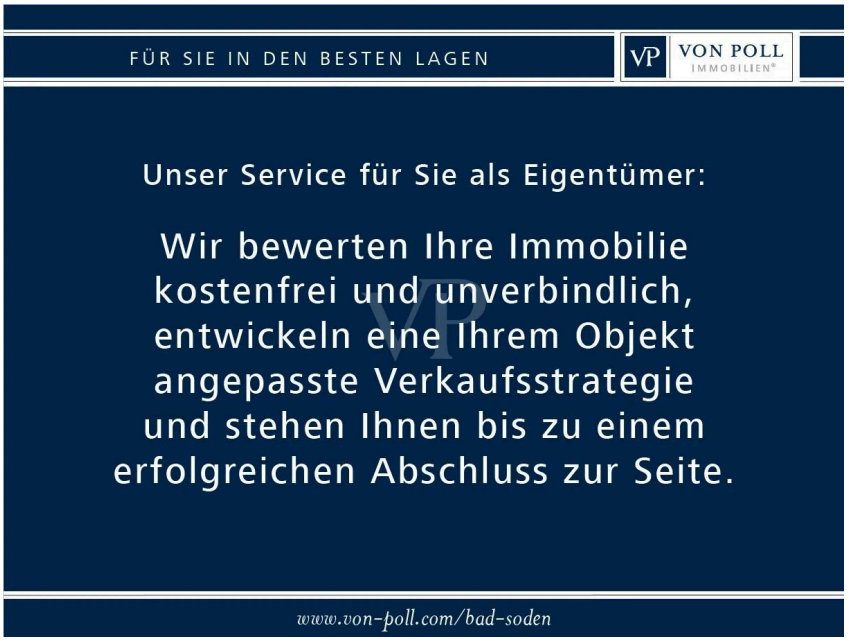




Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ein erster Eindruck

In begehrter Feldrandlage mit Feldbergblick präsentiert sich dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1973. Die Lage vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit dem direkten Zugang zu ausgedehnten Spazierwegen und einem malerischen Blick ins Grüne ohne auf die Nähe zur Bad Sodener Innenstadt und auf die gute Anbindung in die Ballungszentren zu verzichten.

Das Haus ist in vielen Belangen als außergewöhnlich zu bezeichnen!
Es besticht zum einen durch den außergewöhnlichen Grundriss, der Großzügigkeit und Offenheit auf ca. 230 qm Wohnfläche spürbar macht.
Im Zentrum steht hierbei das eindrucksvolle Wohnzimmer mit Giebelhohen Decken und der Galerie, wodurch eine besondere Wohnatmosphäre entsteht. Ein Kamin unterstreicht dieses Wohlfühlambiente an kühlen Wintertagen und sorgt für wohlige Wärme.

Die Küche ist derzeit separat gehalten, könnte jedoch zum Wohn- und Essbereich geöffnet werden, um noch mehr Offenheit und Raumharmonie entstehen zu lassen. Somit stehen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer offen.

Zum anderen überzeugen die vielen Außenbereiche!
Der Balkon mit Abgang in den Garten und Blick in die Natur verbindet den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander und wird auf der Gartenebene um eine großzügig dimensionierte Gartenterrasse ergänzt. Gerade die Kombination aus Balkonzugang und ebenerdigem Gartenausgang macht das Haus besonders.

Ein Highlight bildet die Dachterrasse mit Skylineblick, der hier befindliche Wintergarten lässt viel Licht herein und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Auf der Erdgeschossebene befinden sich drei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Familien oder Menschen, die Raum für Arbeit und Hobbys benötigen.

Auf der Ebene des Untergeschosses befinden sich zwei weitere helle Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine Sauna und zwei Wirtschaftsräume.

Das Haus wurde zuletzt 2014 um ein neues Dach mit Dämmung modernisiert. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei das zeitlose Marmortreppenhaus das hochwertige Gesamtbild abrundet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine effiziente Zentralheizung.

Die Kombination aus viel Wohnfläche, verteilt auf einen außergewöhnlichen Grundriss, vielseitige Außenbereiche und die Feldrandlage mit Feldbergblick sowie der hohe Freizeitwert der Umgebung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von Lage und Architektur inspirieren.

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ausstattung und Details

- Feldrandlage mit Blick auf den Feldberg und die Skyline
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Balkonzugang
- Westbalkon mit Abgang in den Garten
- Garten- und Dachterrasse (Wintergarten)
- 6 mögliche Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 2 WC´s
- Sauna
- Garage

Objektnummer: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

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: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

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: 26082088 - 65812 Bad Soden am Taunus

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