Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Zuhause mit Potential - Einfamilienhaus in zentraler Lage von Neuenhain

Objektnummer: 26082126



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161.38 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 196 m^2

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26082126
Wohnfläche	ca. 161.38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 156 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	217.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie

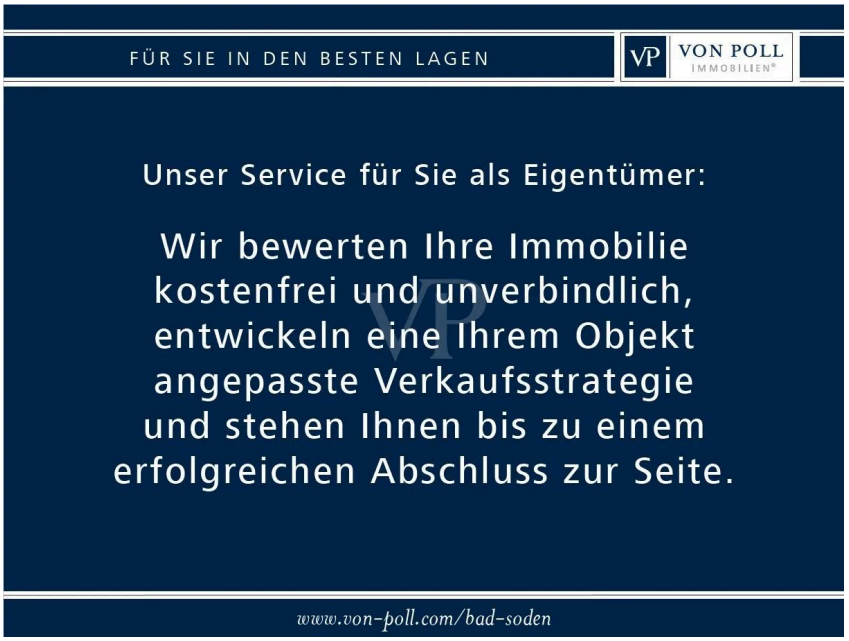




Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Ein erster Eindruck

Mitten im malerischen Ortskern des Bad Sodener Ortsteils Neuenhain befindet sich diese Immobilie, die wir Ihnen vorstellen möchten.

Auf dem 196 m² großen Grundstück befindet sich ein Gebäude, das alles andere als von der Stange ist und somit für Individualisten die ideale Basis bildet, sich ihren Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Ursprünglich 1957 erbaut, wurde das Haus 1975 erweitert. Neben viel Wohnfläche kann das Objekt auch mit reichlich Nutzfläche (volle Unterkellerung und Dachboden) punkten. Eventuell könnte es eine Option sein, das Dachgeschoss in weiteren Wohnraum umzuwandeln.

Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer mit Essbereich, ein Badezimmer und die Küche. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, wovon eines ein Durchgangszimmer ist und ein WC. Ein südlich ausgerichteter kleiner Balkon lädt zum Entspannen ein.

Ihren grünen Daumen können Sie im kleinen Garten ausleben, während eine Terrasse nach getaner Arbeit zu entspannten Stunden mit Familie, Freunden und Nachbarn einlädt.

Ergänzt wird das Angebot von einem auf dem Grundstück befindlichen Stellplatz.

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Ausstattung und Details

- zentrale Lage in Neuenhain mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindergärten und Grundschule fußläufig erreichbar; weiterführende Schulen in Sulzbach und Schwalbach mit dem Bus problemlos erreichbar
- Wohn-/Esszimmer und Küche im Erdgeschoss
- 1 Bad im Erdgeschoss und 1 WC im Obergeschoss
- 4 Zimmer im Obergeschoss
- voll unterkellert
- Terrasse
- 1 Stellplatz

Objektnummer: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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: 26082126 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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