Bad Soden am Taunus

Schicke 3-Zimmer-Wohnung am Dachberg

Objektnummer: 26082143



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082143 - 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: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082143
Wohnfläche	ca. 90 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

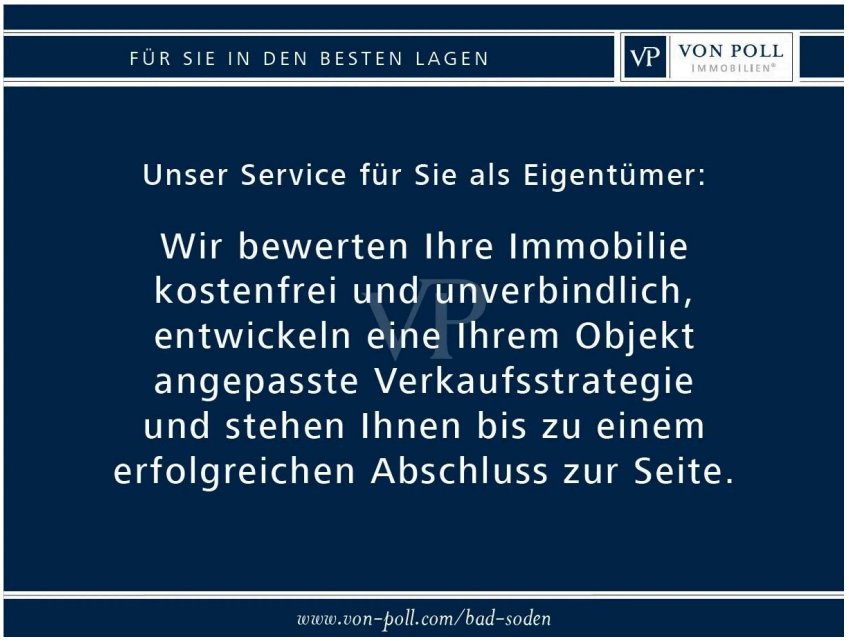




Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einer tollen Lage des Bad Sodener Dachbergs vorstellen zu dürfen.
Fußläufig erreichen Sie die Bad Sodener Kernstadt, die S-Bahn sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1997 erbaut und ist aufgrund der Lage im 1. Obergeschoss für alle Altersgruppen gut geeignet.
Dieses 3-Parteienhaus vereint urbanes Wohnen mit einer absoluten Ruhelage.

Der Grundriss ist gut durchdacht, neben zwei privaten Schlafräumen von guter Größe, steht Ihnen das Wohn- und Esszimmer mit dem direkten Zugang zum Südbalkon zur Verfügung.

Das Hauptbad ist großzügig geschnitten, verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und ein Bidet sowie über ein großes Waschbecken und Tageslicht.

Praktisch ist das zweite Gäste-Duschbad direkt im Eingangbereich.

Die Küche ist separat befindlich und mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Ein ordentlich großer Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche, darüber hinaus steht der Gemeinschaft eine Waschküche und ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082143 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ausstattung und Details

- Lage am Dachberg
- fußläufig in die Innenstadt
- absolute Ruhelage
- ansprechender Grundriss
- zwei große Schlafzimmer
- zwei Bäder
- Südbalkon
- kleine Liegenschaft

Objektnummer: 26082143 - 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: 26082143 - 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: 26082143 - 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