Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Luxuriöses Wohnen am Park mit Aufzug, 1 TG und zwei Stellplätzen mit Wallbox

Objektnummer: 26082146



KAUFPREIS: 1.135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082146 - 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: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick

Objektnummer	26082146
Wohnfläche	ca. 145 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.135.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	68.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

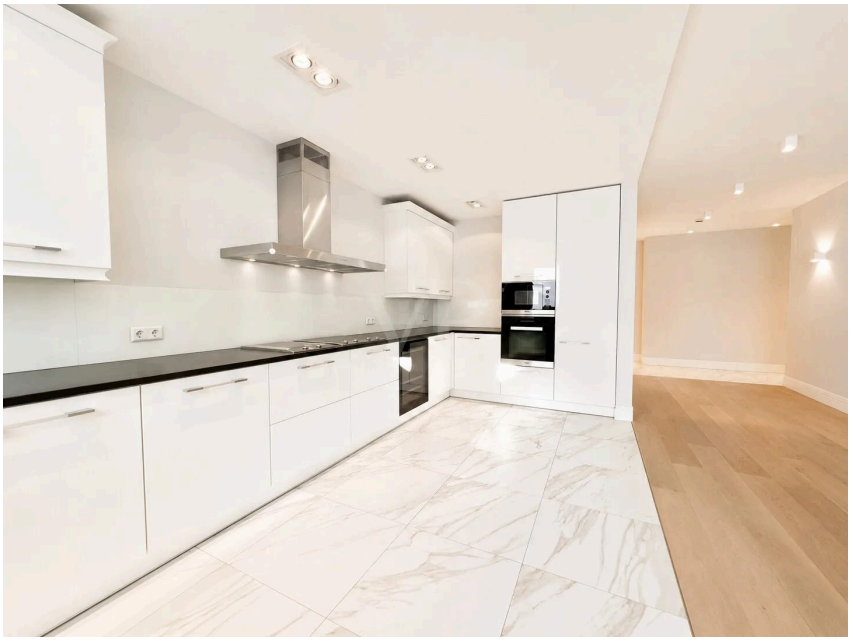




Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

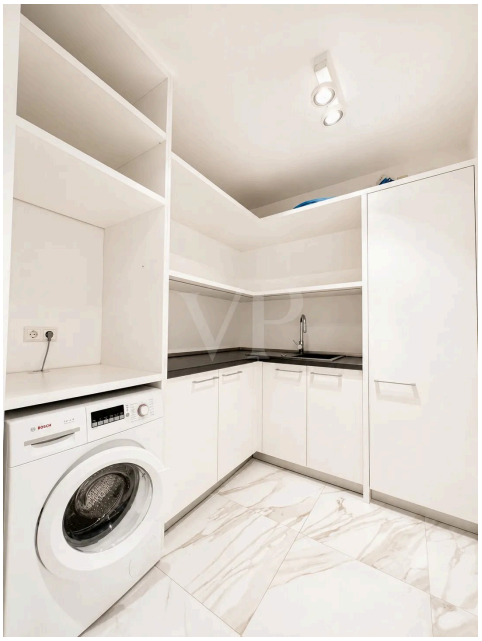




Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

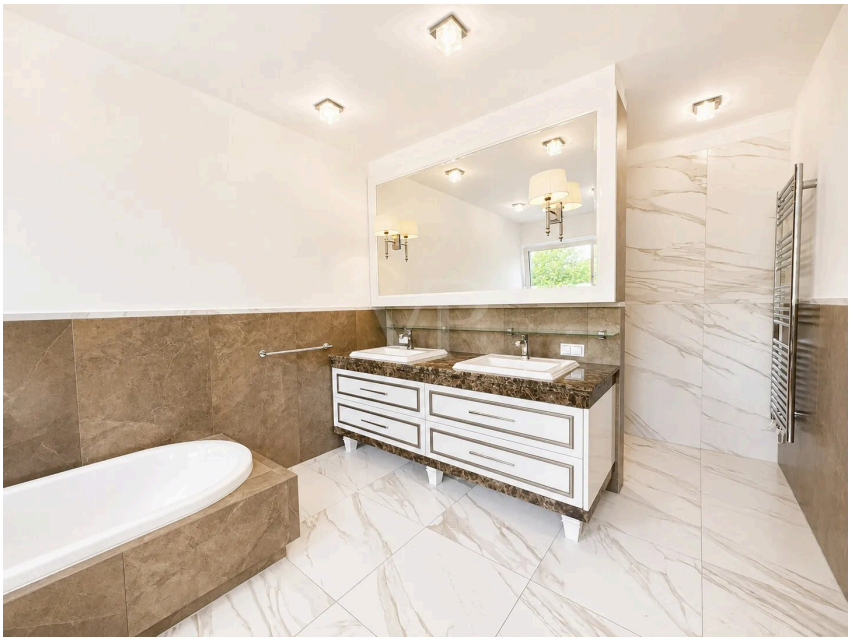




Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

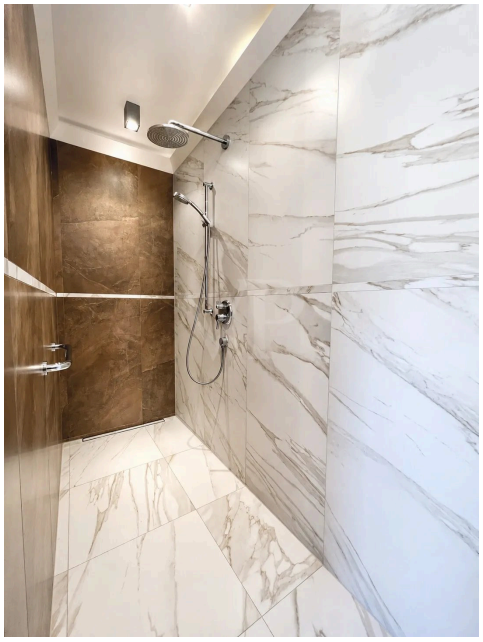
Die Immobilie





Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

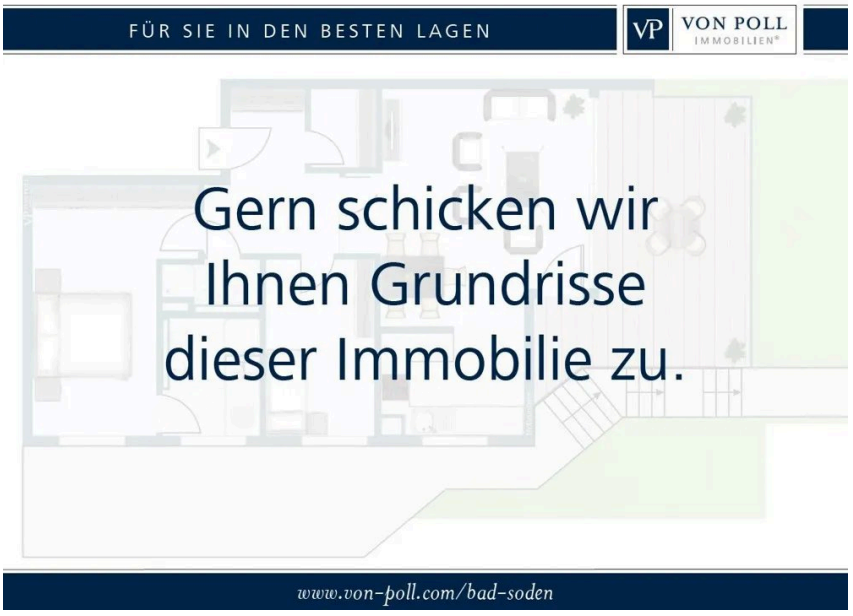




Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

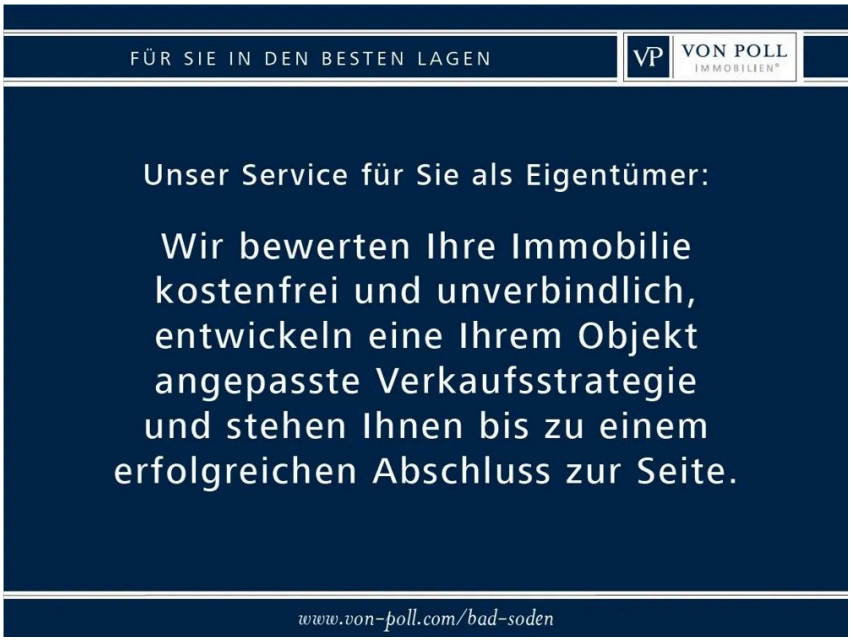
Die Immobilie





Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses exklusive Wohndomizil direkt an der Rohrwiese mit Blick auf die Parkanlage vorstellen zu dürfen.
Die Lage ist excellent, fußläufig erreichen Sie die Innenstadt, die Restaurants der Umgebung und das Bad Sodener Schwimmbad.

Ob als Ruhepunkt im Alter oder als neues Zuhause für anspruchsvolle Karrieristen sowie für die Familie mit einem Kind, eignet sich diese Wohnetage hervorragend.

Über den Aufzug erreichen Sie Ihr neues Zuhause bequem auch aus der Tiefgarage und treten ein in eine Wohnung, die höchsten Wertansprüchen genügt.

Der Grundriss ist absolut durchdacht, so führt die Diele in drei Teilbereiche.
Zum einen befindet sich neben dem Eingang das erste Schlafzimmer mit einem Gäste-Duschbad.
Weiter betreten Sie den öffentlichen Bereich des offen gehaltenen Wohn- und Esszimmers mit einer luxuriösen Einbauküche inklusive aller Miele-Elektrogeräte und Teppanyaki-Platte.
Bodentiefe Fenster lassen die Wohnung hell erscheinen und geben den Zugang auf den großzügigen Balkon mit dem freien Blick auf die Parkanlage der Rohrwiese frei.

Über die Diele betreten Sie ferner den privaten Bereich mit dem Master Bedroom, dem Masterbad en-Suite und dem Ankleidezimmer mit maßangefertigten Einbauschränken.

Die praktische Seite der Wohnung wird gleichermaßen mit einem Hauswirtschaftsraum für Ihre Waschmaschine und den Trockner abgedeckt, Stauraum für Ihre Vorräte bieten maßangefertigte Einbauschränke.

Die Wohnung ist über die Maßen luxuriös ausgestattet, in den Wohnräumen wurde Eichenparkett in Schiffsdielen-Format verlegt, die Bäder und der Küchenbereich überzeugen mit Feinsteinzeug, die Küche ist zeitlos und mit Markenelektrogeräten ausgestattet, die Zimmertüren sind flächenbündig und im Sondermaß verbaut, das Highlight sind zudem noch die Schreinereinbauten in der Ankleide und dem Hauswirtschaftsraum.
Beleuchtet wird mit einem speziell durchdachten Beleuchtungskonzept.
Mehr Komfort kann keine Wohnung nicht offerieren.

Zu diesem Wohndomizil gehört ein Tiefgaragenstellplatz und zwei Außenstellplätze mit Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug.

Der Eigentümer dieses Wohndomizils hat das Konzept der Wohnung bis ins kleinste

Detail durchdacht, wenn auch Sie begeistert von diesem Angebot sind, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082146 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ausstattung und Details

- Lage am Park
- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Schwimmbads
- Luxuriöse Ausstattung
- Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Bädern, flächenbündige Türen in Sondermaß, Beleuchtungskonzept in der gesamten Wohnung
- Einbauküche mit Miele Elektrogeräten und Teppanyaki-Platte
- Ankleide mit Einbauschränken
- Vollbad und Gäste-Duschbad
- Solaranlage
- Lüftungssystem
- Balkon mit Parkblick

Objektnummer: 26082146 - 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: 26082146 - 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: 26082146 - 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