Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Großzügige Maisonette-Wohnung mit herrlichem Ausblick über Bad Soden

Objektnummer: 26082173



KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082173 - 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: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick

Objektnummer	26082173
Wohnfläche	ca. 162 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	839.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie

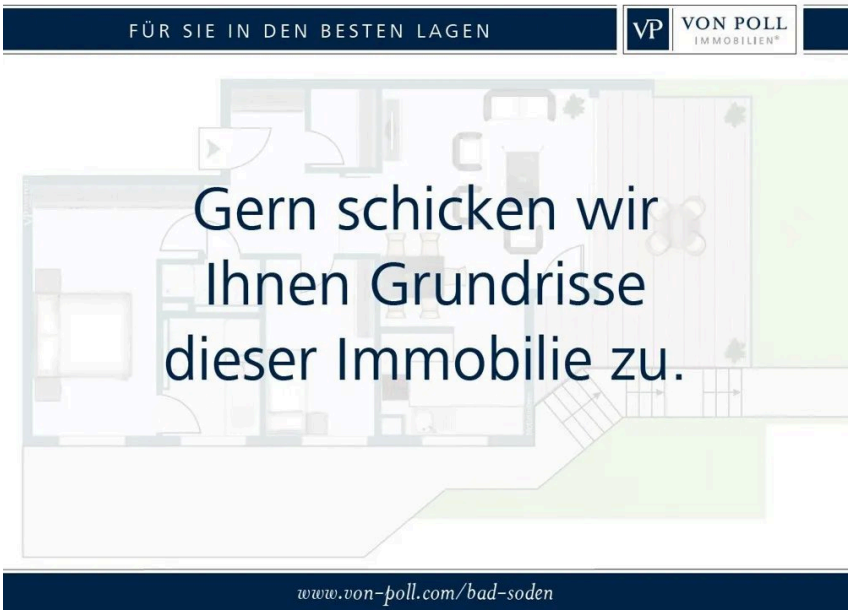




Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

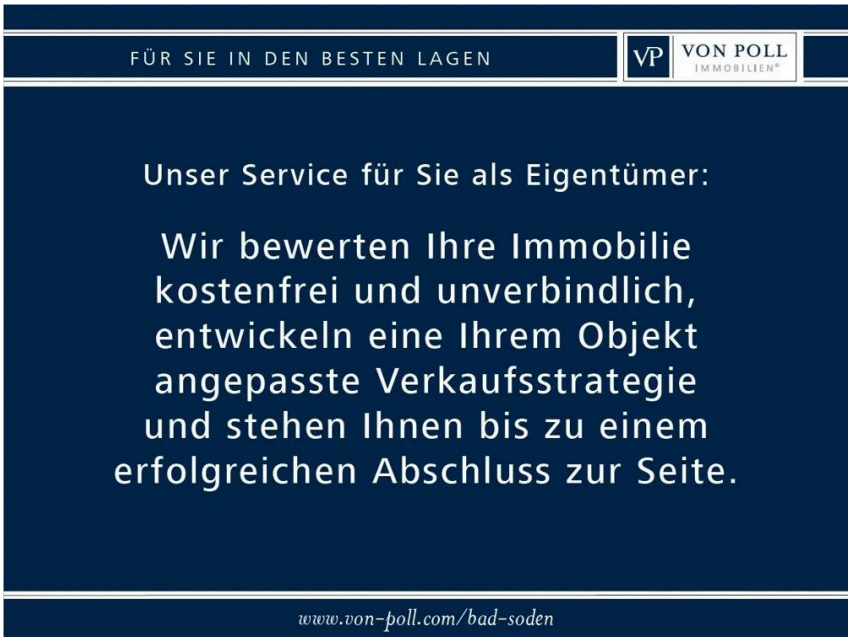
Die Immobilie





Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit ca. 162 m² Wohnfläche befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zwei-Parteien-Hauses und begeistert mit großzügigen Räumlichkeiten, einer durchdachten Raumaufteilung und einem herrlichen Blick über Bad Soden.

Bereits beim Betreten der unteren Wohnebene empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und praktischem Einbauschrank. Das offen gestaltete Wohnkonzept schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie eine großzügige Wohnküche mit angeschlossenem Essbereich.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Eine offene Kaminecke sorgt für eine besondere Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Zwei Zugänge führen direkt auf die teilweise überdachte Süd-West-Terrasse, die den Wohnbereich auf ideale Weise nach außen erweitert und vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien mit herrlichem Blick über Bad Soden bietet.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die zahlreichen Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches und behagliches Wohnambiente.

Über die Treppe gelangen Sie in die obere Etage, die den privaten Rückzugsbereich der Wohnung bildet. Hier befindet sich ein weiteres, großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Dusche, einer Badewanne und zwei getrennten Waschbecken.

Ein besonderes Highlight ist der dem Schlafzimmer vorgelagerte Flurbereich. Zwei begehbare Kleiderschränke bieten großzügigen Stauraum und schaffen optimale Ordnungsmöglichkeiten. Eine helle Arbeitsecke mit schönem Ausblick sowie weitere Einbauschränke für Bücher und Unterlagen ergänzen das Raumangebot und machen diesen Bereich zu einem vielseitig nutzbaren Rückzugs- und Arbeitsbereich.

Auch die hochwertige Ausstattung unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Exklusive Bodenbeläge wie Granit im Wohnbereich und Vinyl-Parkett in den beiden Schlafzimmern treffen auf außergewöhnliche Steinfliesen im Bad und Gäste-WC. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für angenehme und gleichmäßige Wärme.

Ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Haustür sowie ein großzügiger Kellerraum

runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese besondere Maisonette-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen eindrucksvollen Ausblick über Bad Soden zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

Die Wohnung ist momentan vermietet

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den großzügigen Räumlichkeiten, der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

Objektnummer: 26082173 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ausstattung und Details

- Großzügige Süd-West Terrasse ca 23 qm
- Kamin
- Vinylparkett Boden von 2022
- Granitboden
- Einbauküche mit MIELE Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Klimaanlage von 2023
- 2. Schlafzimmer
- offener Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Wanne und Dusche von 2022
- Fußbodenheizung mit neuen Stellantrieben von 2022
- Videosprechanlage 2022
- Gäste-WC 2022
- begehbare Kleiderschränke
- Balkon
- Einbauschränke
- Eigene Heizung 2024
- Kellerraum
- Stellplatz

Objektnummer: 26082173 - 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: 26082173 - 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: 26082173 - 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