Bad Soden am Taunus

Großzügige Terrassenwohnung zur Selbstgestaltung Nähe Kurpark

Objektnummer: 26082191



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082191 - 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: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082191
Wohnfläche	ca. 138 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	166.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.05.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

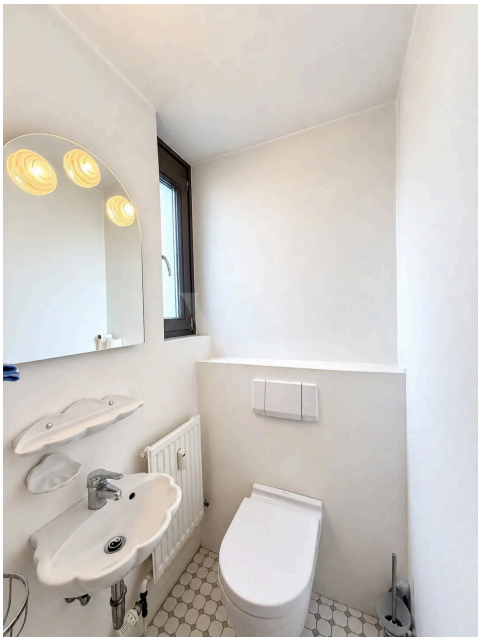




Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-soden

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: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ein erster Eindruck

In ruhiger und dennoch fußläufiger Lage zur Innenstadt präsentiert sich diese Terrassenwohnung mit einer Vielzahl an Möglichkeiten für die zukünftigen Eigentümer.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf 138 qm sowie auf 3-4 Zimmer und ist ideal für Paare oder Familien geeignet.

Das Herzstück der Immobilie bildet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit großen Fensterfronten und dem Übergang zum Balkon einen freundlichen Raumeindruck vermittelt. Das Wohnzimmer ist zum Esszimmer hin durch breite verglaste Flächen sowie eine zweiflügelige Glastür getrennt, dies ist nicht nur ein stilistisches Merkmal im Raum, sondern vermittelt den Bewohnern auch ein Gefühl von Transparenz und Großzügigkeit.
Die Küche ist separat befindlich und bietet Zugang zum Innenhof, ideal um mit Familie und Freunden draußen in schöner Privatsphäre zu verweilen oder um den Sandkasten der Kinder hier aufzustellen.

Vom Wohnbereich aus führt ein Flur in den privaten Trakt der Wohnung, hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe. Das größere Zimmer ist durch eine Fensterfront zum Innenhof besonders hell und ließe sich in zwei Räume teilen, so wie es in den Ursprungsplänen einmal vorgesehen war.
Ein weiteres Schlafzimmer bietet ebenfalls Zugang zum Innenhof.
Die 2-3 Schlafzimmer sind flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar und machen diese Immobilie für alle Zielgruppen attraktiv.

Das Badezimmer ist großzügig mit einer Badewanne und separaten Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine zeitlose Optik. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Ein großzügiger Nutzraum hinter dem Bad kann als Ankleide und/ oder als Sauna und Wellnessraum genutzt werden.

Das Highlight der Wohnung sind die zwei Außenbereiche, zum Süden der große Balkon, zum Südwesten ein großzügig gestalteter Innenhof, der ausschließlich Ihnen im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugehörig ist. Dieser Bereich wurde erst in den letzten Jahren saniert.

Abschließend bietet diese Immobilie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Wohnfläche, der teils entkernte Zustand ist hierbei die beste Voraussetzung für eine Modernisierung der Räume.
Die attraktive Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Nähe zum

Kurpark sind zudem hervorragende Voraussetzungen für individuelles und modernes Wohnen.
Ideal für Kunden, die Ihre Immobilie ganz nach Ihren Wünschen gestalten möchten.
Lassen Sie sich die Gelegenheit zu einer persönlichen Besichtigung nicht entgehen.

Objektnummer: 26082191 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ausstattung und Details

- fußläufige Innenstadtlage
- Parknähe
- großzügige Wohnfläche auf 3-4 Zimmer verteilt
- offenes Wohn- und Esszimmer
- großes Badezimmer (könnte auch in zwei Badezimmer unterteilt werden)
- Balkon und Innenhof im Sondernutzungsrecht
- zwei extra Räume als Nutzfläche oder Ankleide und Sauna nutzbar
- eigener Keller
- Stellplatz in der offenen Garage
- teils für die Modernisierung vorbereiteter Zustand (Estrich und Wände ohne Belag)

Objektnummer: 26082191 - 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: 26082191 - 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: 26082191 - 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