

Bad Soden am Taunus

# Jahrhundertwendedomizil auf tollem Grundstück mit Remise und vielen Optionen

Objektnummer: 26082080



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 380 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26082080</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>675.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 94,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1909</b>		

Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Kohle</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.04.2036</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>294.30 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1909</b>

Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



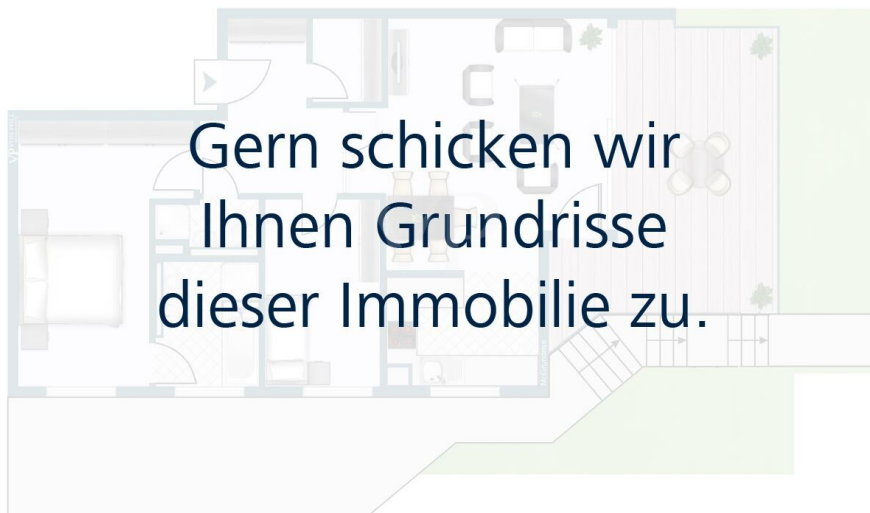
Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

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](http://www.von-poll.com/bad-soden)

Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN<sup>®</sup>



### 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

**Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## Ein erster Eindruck

In einer gesuchten Lage präsentiert sich dieses Altbaudomizil mit Remise als eine seltene Gelegenheit für Liebhaber des historischen Ambientes und all diejenigen, die das Potential suchen, ihre eigenen Ideen zu verwirklichen.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1909 errichtet und befindet sich im komplett ursprünglichen Zustand, so dass individuelle Gestaltung und moderne Ansprüche bei der zukünftigen Sanierung, einem Anbau oder sogar einem kompletten Neubau optimal umgesetzt werden können.

Auf einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> verteilen sich 4-5 Zimmer, die sich flexibel gestalten lassen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Hinzu kommt ein Badezimmer, das im Rahmen der ausgeführten Entkernung Platz für eine moderne und zeitgemäße Ausstattung bietet.

Das Haus begeistert mit typischen Altbauelementen, besonders hervorzuheben sind die hohen Decken in beiden Geschossen, die dem Haus Großzügigkeit und ein offenes Wohngefühl verleihen.

Ebenso das original Holztreppenhaus, dieses verbindet die Etagen und ergänzt das historische Ambiente.

Das Mansarddach setzt einen architektonischen Akzent von außen.

Eine separate Remise auf dem Grundstück eröffnet zahlreiche Optionen – sei es als zusätzlicher Stauraum, Hobbyraum oder zur individuellen Nutzung nach Ihren eigenen Vorstellungen. Das 380 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt dazu ein, grüne Oasen nach eigenen Wünschen anzulegen und zu genießen.

Neben dem authentischen Altbaucharakter bietet die Lage des Hauses einen attraktiven Mehrwert. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten sowie das Schwimmbad sind fußläufig erreichbar. Der Blick auf den Dachberg gibt dem Grundstück eine besondere Note und schafft eine angenehme, weitläufige Atmosphäre.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz sowie einem Grundstück mit vielseitigen Nutzungsoptionen macht dieses Altbaudomizil mit Remise zu einer seltenen Offerte. Der bereits begonnene Entkernungszustand spart zukünftigen Eigentümern nicht nur Zeit, sondern ermöglicht auch einen flexiblen, kreativen Start in die Umsetzung der eigenen Wohnideen. Ob Sanierung, Anbau oder vollständiger Neubau – Ihnen stehen vielfältige Möglichkeiten offen, dieses Haus nach Ihren Ansprüchen zu formen.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie gemeinsam mit Ihrem Immobilienberater das besondere Flair dieses historischen Gebäudes sowie die Möglichkeiten eines An- oder Neubaus.**

**Objektnummer: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## **Ausstattung und Details**

- **gesuchte Lage von Bad Soden 1**
- **fußläufig zum Schwimmbad und in die Innenstadt**
- **historischer Flair innen und außen**
- **Remise**
- **Anbau klassisch oder als moderner Kubus möglich**
- **Neubau GRZ: 0,4/ Traufhöhe max. 7m/ max. 2 Wohneinheiten**
- **Glasfaser kann gelegt werden**
- **Gasanschluss**
- **Südausrichtung des Grundstücks**

**Objektnummer: 26082080 - 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: 26082080 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## Weitere Informationen

**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: 26082080 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**