

**Bad Soden - Neuenhain**

# **Schicke 4-Zimmer-Wohnung mit Blick bis nach Frankfurt**

**Objektnummer: 26082064**



**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

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

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082064	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>143.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.10.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



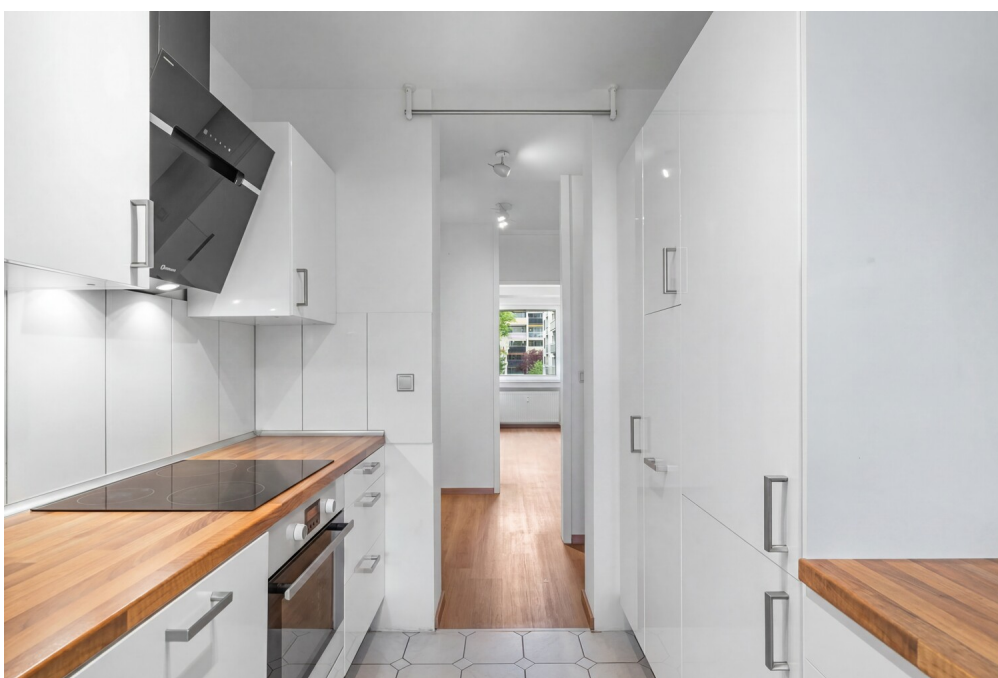
Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie



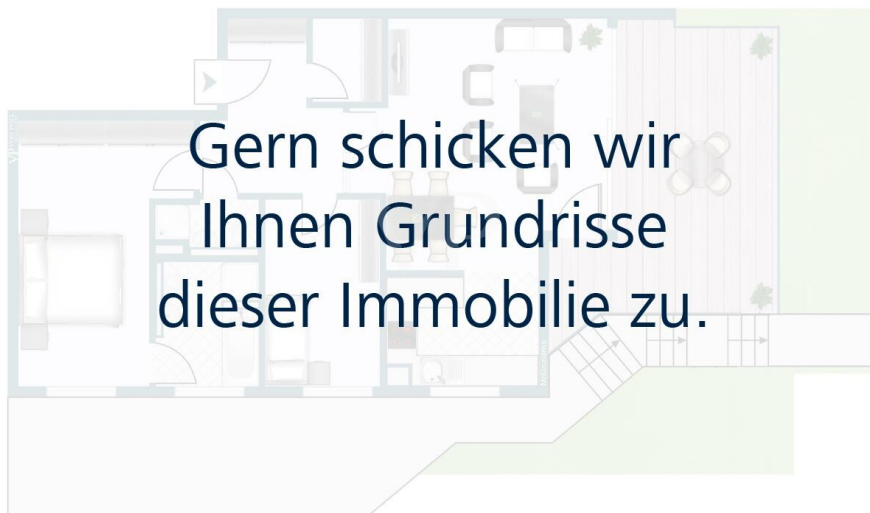
Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## 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: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese modernisierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern ein attraktives Zuhause für Paare oder Familien. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2019 und 2024 befindet sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und überzeugt mit einem ausgewogenen Mix aus Komfort und Funktionalität.**

**Die Wohnung gliedert sich in drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Wohnbereich lädt durch seine Offenheit und helle, freundliche Gestaltung zum Verweilen und Entspannen ein. Besonders hervorzuheben ist der in 2024 erneuerte Boden, der nicht nur im Wohnbereich, sondern in der gesamten Wohnung durchgehend ein einheitliches und gepflegtes Erscheinungsbild schafft.**

**Große Fensterflächen im Wohn- und Essbereich sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und einen schönen Blick ins Grüne. Von hier aus erreichen Sie die angrenzende Loggia, die ausreichend Platz für einen Sitzbereich bietet und einen**

**Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **Ausstattung und Details**

- **Modernisierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972**
- **Ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit gut geschnittenem 4-Zimmer-Grundriss**
- **Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer**
- **Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung**
- **Loggia mit schönem Ausblick ins Grüne auf Baumkronen und Gartenbereiche**
- **Moderne Bodenfliesen auf der Loggia**
- **Einheitlicher, in 2024 erneuerter Bodenbelag in der gesamten Wohnung**
- **Neue Küche aus dem Jahr 2024 mit modernen Einbauten**
- **Hochglänzende weiße Küchenfronten mit hochwertiger Arbeitsfläche**
- **Küche mit Fenster, Tageslicht und Blick ins Grüne**
- **Ausstattung der Küche mit Backofen, Kochfeld und Dunstabzugshaube**
- **Hauptbad im Jahr 2019 modernisiert**
- **Hauptbad mit Eckbadewanne, großformatigen hellen Wandfliesen und modernem Waschtisch**
- **Separates Gäste-WC, ebenfalls 2019 zeitgemäß saniert**
- **Zweifach isolierverglaste Fenster, erneuert im Jahr 2019**
- **Neue Wohnungseingangstür aus dem Jahr 2024**
- **Frische Malerarbeiten im gesamten Wohnbereich aus 2024**
- **Zwei Zimmer bereits mit praktischen Einbauschränken und Möblierung ausgestattet**
- **Beheizung über Zentralheizung**
- **Sofort bezugsfähiger, gepflegter Gesamtzustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort**

**Objektnummer: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **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: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **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: 26082064 - 65812 Bad Soden - Neuenhain**

## **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)**