

Bad Soden am Taunus – Altenhain

# Familien aufgepasst! Großes Zweifamilienhaus am sonnenverwöhnten Taunus-Südhang

Property ID: 24082028



PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 2.082 m<sup>2</sup>

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## At a glance

Property ID	24082028
Living Space	ca. 279,44 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	10
Bathrooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	990.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	158.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.01.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

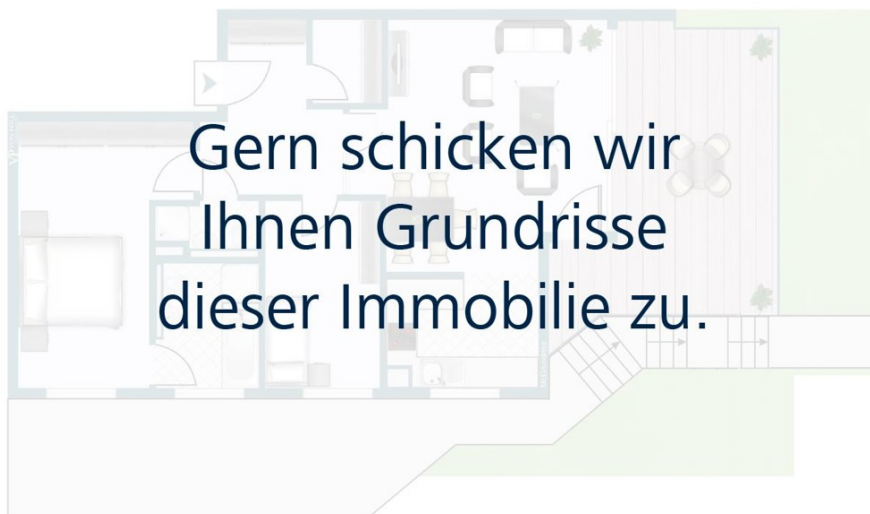
Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## The property

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)

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## The property

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## A first impression

Großzügiges Zwei-Familienhaus am sonnigen Taunus-Südhang Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen. Erwecken Sie dieses Anwesen in der schönsten Taunus-Natur-Region als Ihr neues Zuhause für die große Familie oder nutzen Sie es als Mehr-Generationen-Modell. Das Haus wurde 1968 in guter und solider Qualität erbaut und bietet zwei großzügige Wohneinheiten. In bevorzugter Lage von Bad Soden am Taunus - Altenhain, abseits der Straße auf einem ca. 2.000 qm großen, sonnigen Südhanggrundstück steht das voll verlinkerte Haus mit zwei Terrassen und Garage sowie Stellplätzen für PKW. Hier gibt es den für die Region bekannten, charakteristischen alten Edelkastanienbaumbestand, sowie einige Obstbäume die direkt an ein Naturschutzgebiet mit Streuobstwiesen angrenzen. Das Haus ist aufgeteilt in zwei Wohneinheiten: Zum einen gibt es eine ca. 180 qm große Wohnung, die sich über das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss erstreckt und dem Baujahr entspricht. Hier finden Sie neben den 8,5 Zimmern eine Küche und zwei Bäder. Die zweite Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 72 qm Wohnfläche verfügt über drei Zimmer, Küche und ein Badezimmer. Sie wurde 1987 neu geschaffen und mit einer Gaube versehen. Beide Wohneinheiten mit klaren Grundrissen lassen sich durch das innenliegende Treppenhaus auf Wunsch miteinander verbinden und darüber hinaus ist laut Anfrage bei der Stadt Bad Soden eine Erweiterung des gesamten Hauses zusätzlich möglich. Durch die zentrale Lage, inmitten des Main-Taunus-Kreises, verbinden sich hier Naturnähe und Stadtnähe. Das beliebte Main-Taunus-Einkaufszentrum ist nur ca. 10 Minuten entfernt. Die Finanzmetropole Frankfurt am Main, sowie den Flughafen Frankfurt-Rhein-Main, erreichen sie in ca. 20 Minuten. Auch die Städte Wiesbaden, Mainz und Darmstadt befinden sich im direkten Einzugsgebiet und sind mit öffentlichen Nahverkehrsverbindungen problemlos zu erreichen. Neben der beliebten und charmanten Kurstadt Bad Soden mit seinen 22.000 Einwohnern und durch die unmittelbare Nähe zur bekannten Burgstadt Königstein und der angrenzenden Hochtaunus-Region, erschließen sich weitere vorzügliche Freizeit-, Kultur-, Sport- sowie Schulumöglichkeiten jeglicher Art. Der Stadtteil Altenhain hat bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und verfügt über eine eigene Grundschule, einen Kindergarten und etliche Sporteinrichtungen sowie einen großen zentralen Kinderspielplatz. Die traditionsreiche Gastronomie ist bis nach Frankfurt bekannt. Wenn Sie interessiert sind, vor allem naturnah, ungestört, großzügig sowie zentral zu wohnen, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Details of amenities

- Zeitloser Grundriss
- Viel Wohnfläche und Platz auch für die große Familie
- Zwei Einbauküchen
- Drei Bäder
- Marmorboden, Mosaikparkett, Schiffsboden und Dielenboden
- Solide Bausubstanz
- Verklinkerte Außenfassade im zeitlosen Stil
- Treppenhaus zur Dachgeschoss-Wohnung kann bei Bedarf geöffnet werden
- Zwei Terrassen
- Garage, Stellplätze
- Entwicklungspotential



Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## All about the location

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. Im 5 Kilometer entfernten Königstein befinden sich 9 renommierte Schulen sowie 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.

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 158.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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