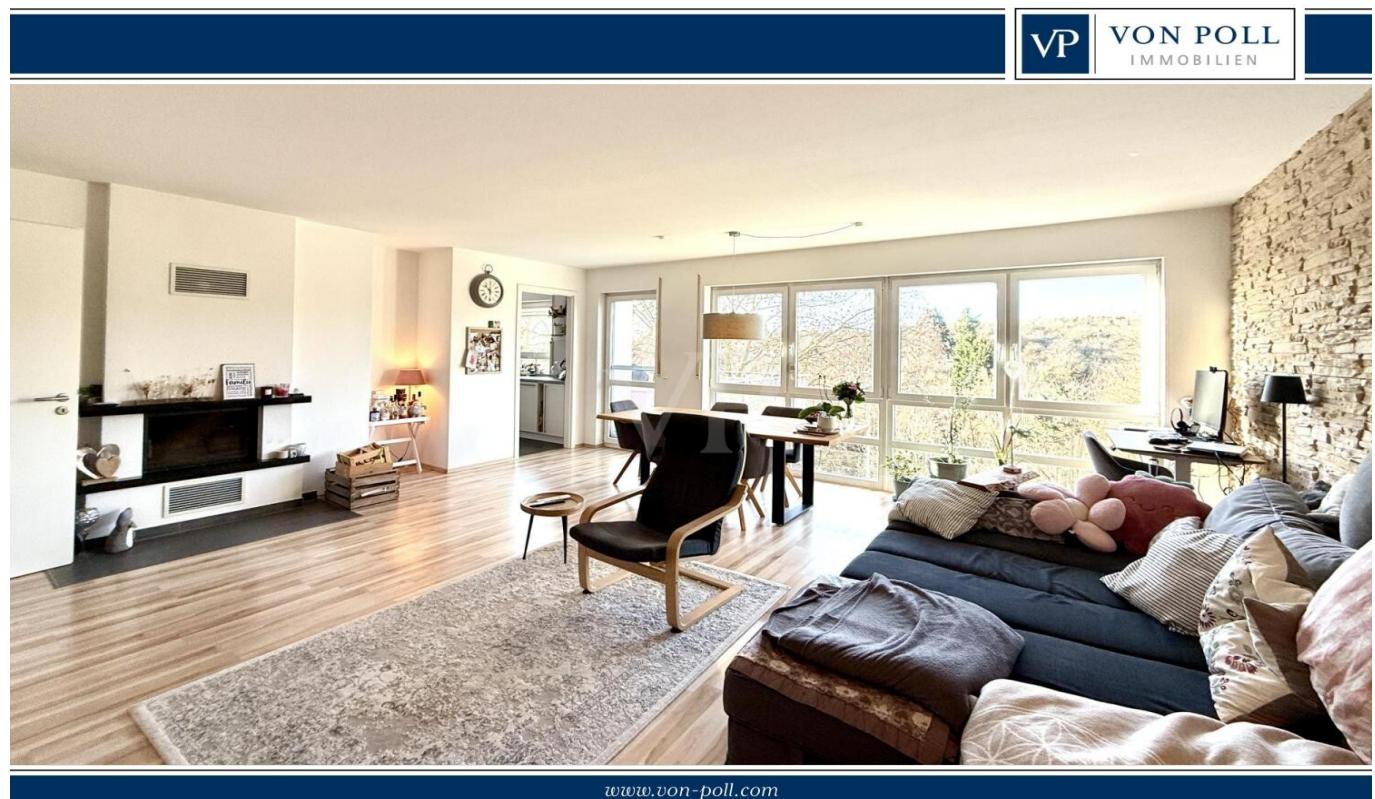


Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Sonnenverwöhlte 3-Zimmer-Wohnung in Blicklage

Property ID: 25082172



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

At a glance

Property ID	25082172	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 92 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	2	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2005	Usable Space	ca. 8 m ²
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	71.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.04.2018	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

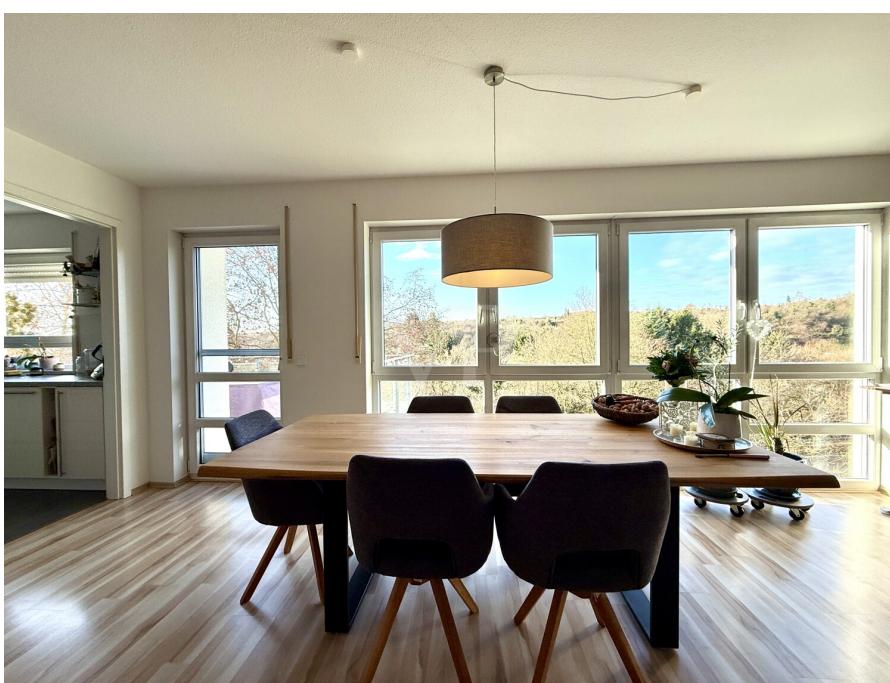
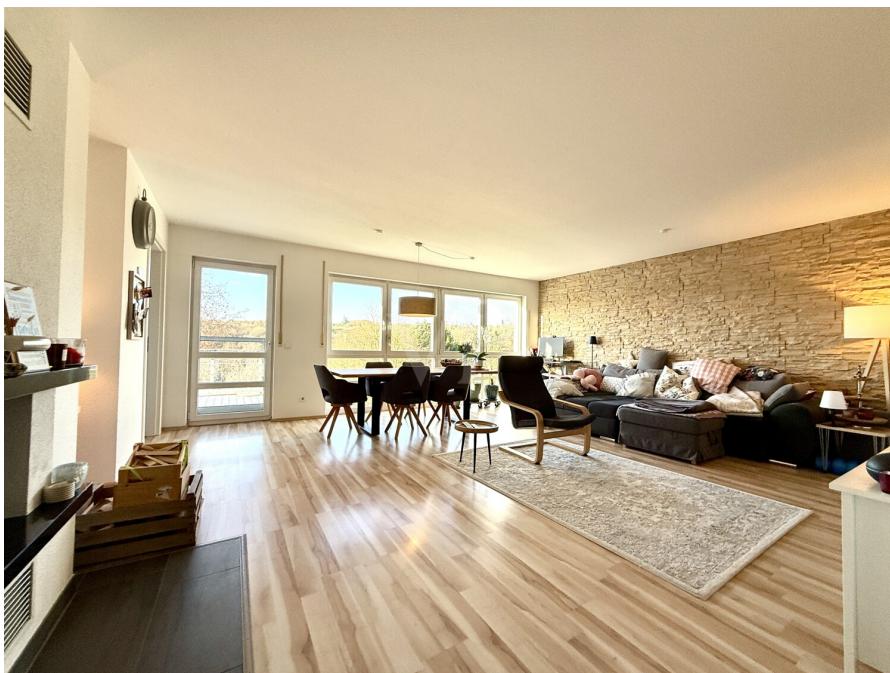
Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



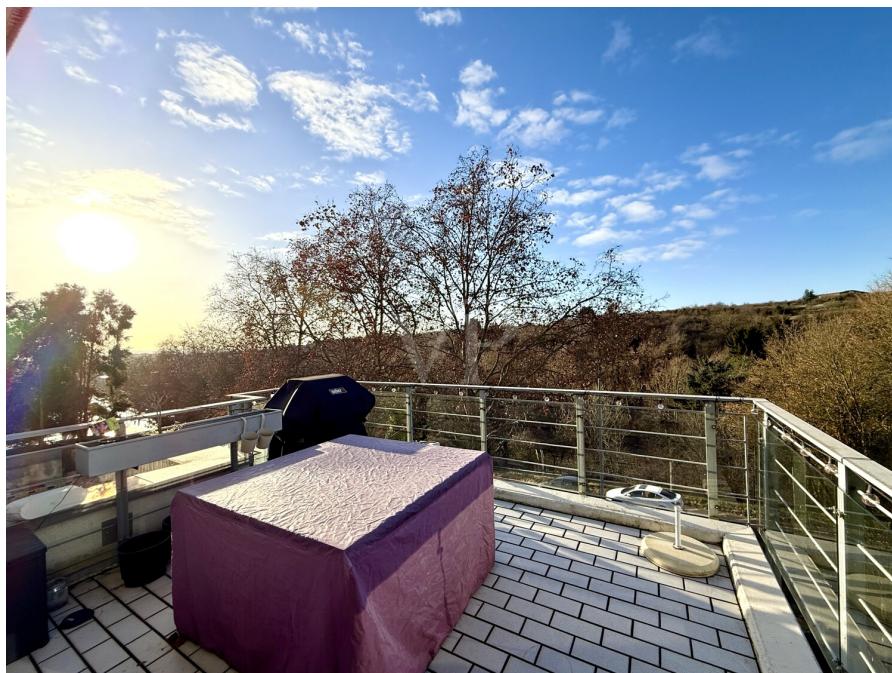
Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property

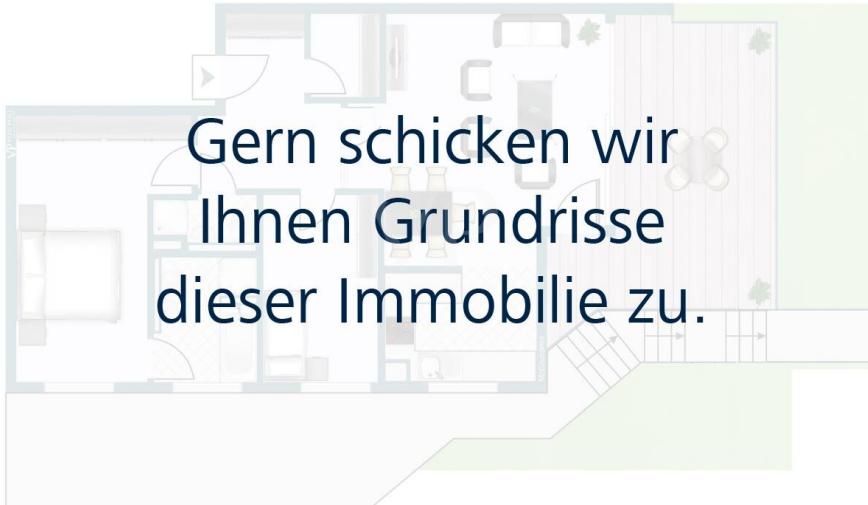


Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

The property



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
WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

A first impression

Wir freuen uns Ihnen diese einmalige 3-Zimmer-Wohnung in einer tollen Ausblicklage von Bad Soden vorstellen zu dürfen.

Die Liegenschaft wurde mit lediglich 7 Wohneinheiten im Jahr 2005 von dem Bauträger Dietmar Bücher erbaut und ist für alle Altersgruppen gut geeignet.

Ein Aufzug verbindet alle Hausetagen und bringt Sie direkt in den zweiten Stock dieses Wohndomizils.

Die Besonderheit ist sicherlich, dass die Wohnung viele Jahre ausschließlich als Musterwohnung für den Bauträger diente und erst im Jahr 2011 bezogen wurde.

Das Highlight ist der sonnenverwöhlte, äußerst großzügig gehaltene Wohn- und Essbereich mit einer Panoramaverglasung und dem Ausblick auf die Obstwiesen des Halgenbergs.

Ein Kamin bietet an kalten Wintertagen die Möglichkeit eine wohlige Atmosphäre zu schaffen, ferner gewährt Ihnen dieser Bereich Zugang zu dem Sonnenbalkon mit elektrischer Kassettenmarkise und einem hochwertigen Glasgeländer.

Die Küche befindet sich angrenzend ist mit einer zeitlosen Einbauküche aus dem Jahr 2011 ausgestattet.

Die zwei privaten Schlafräume liegen auf der Rückseite des Gebäudes und sind sehr ruhig gelegen.

Das Hauptbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie über ein großes Waschbecken und einen raumbreiten Spiegel.

Praktisch ist eine ordentliche Diele mit dem Platz für Ihre Garderobe, eine Abstellniesche ist gefällig.

Ihr PKW findet in der Tiefgarage Platz, es erwartet Sie eine Einzelgarage mit einem elektrischen Tor, dies bietet doppelte Sicherheit, ein Stromanschluss ist vorhanden.

Ein ordentlich großer Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche, darüber hinaus steht der Gemeinschaft eine Waschküche und ein über die Tiefgarage zugänglicher Fahrradraum zur Verfügung.

Ein Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus kann für gesellige Grillabende mit Freunden



VON POLL
REAL ESTATE

genutzt werden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Details of amenities

- Blicklage mit toller Verkehrsanbindung und Infrastruktur vor Ort
- 2005 erbaute Liegenschaft mit Aufzug, die erst 2011 erstmalig bezogen wurde
- ansprechende Raumauflteilung
- großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Sonnenbalkon mit elektrischer Markise
- energetisch gut aufgestellt: Fußbodenheizung, Kamin
- ein Tiefgaragenstellplatz als Einzelgarage mit separatem Tor
- Gemeinschaftsräume: Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner, Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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. 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.

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.4.2018.

Endenergiebedarf beträgt 71.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com