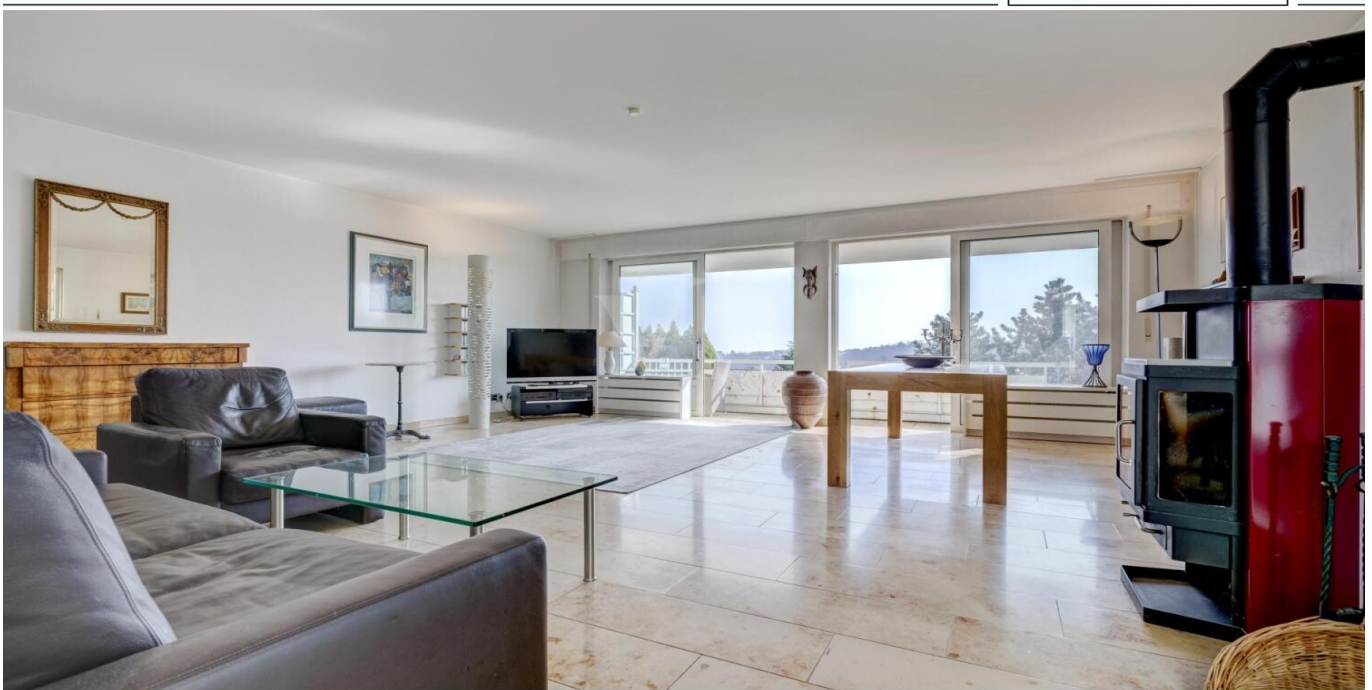


Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

Maisonette-Wohndomizil mit Weitblick in allerbesten Dachberglage

Property ID: 26082026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

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

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

At a glance

Property ID	26082026	Purchase Price	775.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1988	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	194.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

The property



Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

The property



Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

The property



Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

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: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

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: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

A first impression

Sind Sie auf der Suche nach einem exklusiven Wohndomizil in einer ...

...1A Lage

...mit einem traumhaften Ausblick auf Frankfurt und Bad Soden

...mit absoluter Privatsphäre

dann freuen wir uns sehr Ihnen diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vorstellen zu dürfen.

Auf großzügigen 165 qm verteilt auf 6 Zimmer bietet Ihnen diese Wohnung die Möglichkeit ein besonderes Wohnerlebnis zu kreieren.

Das Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit Südausrichtung und einer Fläche von ca. 45 qm.

Ein Sonnenbalkon gewährt spektakuläre Ausblicke auf Bad Soden und die Frankfurter Skyline, ein Gefühl von Freiheit entsteht.

An kalten Wintertagen spendet ein Kamin wohlige Wärme im Wohnzimmer.

Schon das Entrée ist repräsentativ und gibt über eine Glastür den Blick in den Wohn- und Essbereich frei.

Die Küche befindet sich separat, könnte jedoch zum Wohn- und Essbereich hin geöffnet werden und verfügt über einen angegliederten Hauswirtschaftsraum ganz nach amerikanischem Vorbild.

Ein kleiner angegliederter Balkon gibt die Möglichkeit einen Kräutergarten anzulegen.

Ein Büro sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Das Gartengeschoss bildet sich auf 4 Zimmern und zwei Bädern ab.
Eine Südterrasse ist von zwei der Zimmer aus zu betreten, gewährt absolute Privatsphäre und den Blick ins Grüne.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, der von der Gartenebene direkt über das Treppenhaus vis a vis zu betreten ist.

Ferner komplettiert ein Duplex-Parker das Angebot.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

Details of amenities

- 1A Lage
- traumhafter Ausblick auf Bad Soden, Frankfurt und die Skyline
- 6 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum
- Balkon mit Ausblick
- Terrasse mit kleinem Gartenanteil und absoluter Privatsphäre
- Duplex-Parker
- Kellerraum
- Waschküche

Property ID: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

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: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

Other information

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: 26082026 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

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