

Bad Soden am Taunus

# Indoor-Outdoor Feeling für Gartenfans nahe Frankfurt

Property ID: 26082060



**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

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

Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## At a glance

Property ID	26082060	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 61,14 m <sup>2</sup>	Type	Terraces
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2013
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	1995	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.10.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property

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)

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

**Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## **A first impression**

**Gartenidylle trifft auf gehobenes Wohnambiente!**

**Ideal für Singles oder Paare.**

**Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint ein wunderbares Hausflair mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung - eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft in direkter Feldrandlage.**

**Sie wohnen direkt in Bad Soden 1 und sind trotzdem nah an der Bebauungsgrenze, schauen in das Grün des eigenen Gartens und genießen nach dem Feierabend Ihre Privatsphäre.**

**Ihr neues Wohndomizil verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, die mit allen Einbauten und Elektrogeräten ausgestattet ist und das Kochen angenehm macht.**

**Das Schlafzimmer ist gemütlich und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank von 3,5 m Länge, angrenzend befindet sich das vollausgestattete Bad mit Dusche und Badewanne.**

**Bedingt durch die bodentiefen Fenster und die direkte Südausrichtung, besticht die Wohnung durch eine wohnliche Atmosphäre und viel Helligkeit.**

**Die Ausstattung wurde bereits 2013 modernisiert, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.**

**Im Außenbereich wird dieses Wohndomizil durch eine überdachte Sonnenterrasse und eine komplett eingewachsenen und somit blickgeschützten, privaten Garten mit Südausrichtung erweitert.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor kann für 20.000 € hinzuerworben werden.**

**Ein großer Kellerraum bietet Ihnen viel Stauraum.  
Darüber hinaus gibt es einen Fahrradkeller und eine Waschküche im Gemeinschaftseigentum.**

**Diese attraktive Wohnung stellt eine hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen, gehobener Ausstattung und städtischer Lebensqualität dar. Überzeugen Sie sich selbst und**

**vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin!**

**Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## **Details of amenities**

- fußläufige Lage in die Innenstadt
- Feldrandlage
- Garten im Sondernutzungsrecht
- Südausrichtung
- Überdachte Sonnenterrasse
- hochwertige Ausstattung mit Parkett und moderner Küche
- bereits erneuerter Kühlschrank und eine erneuerte Spülmaschine
- Tiefgarage mit elektrischem Tor kann hinzu erworben werden
- großer Kellerraum
- Glasfaser

**Property ID: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## **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: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## 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: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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