

Bad Soden am Taunus – Neuenhain

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage

Property ID: 26082023



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

PURCHASE PRICE: 1.475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 272,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 653 m<sup>2</sup>

Property ID: 26082023 - 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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## At a glance

Property ID	26082023
Living Space	ca. 272,5 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 108 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.03.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	134.32 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## The property





Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## The property



Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## The property





Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## The property





Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## 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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## A first impression

Ankommen, durchatmen, zuhause sein.

Dieses freistehende Raumwunder vereint hochwertige Wohnqualität, naturnahe Ruhe und ein durchdachtes Raumkonzept in einer der begehrtesten Lagen von Bad Soden-Neuenhain.

Mit rund 272,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet das Haus Möglichkeiten für gemeinsame Momente und individuelle Freiräume. Die solide Bauweise und die gehobene Ausstattung schaffen eine verlässliche Grundlage für langfristiges Wohnen. Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die naturnah leben und zugleich die Nähe zu Frankfurt schätzen - eine echte Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Der offene, ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des familiären Zusammenlebens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin schafft an kühleren Tagen Behaglichkeit, während die sonnige Terrasse in den warmen Monaten den Wohnraum ins Freie erweitert. Die anschließende Küche mit integrierter Essecke ist funktional geplant und bietet ausreichend Platz. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Balkon sowie ein Tageslichtbad en Suite mit bodengleicher Glasdusche und Eckbadewanne.

Im Dachgeschoss beeindruckt das Studio durch seine Raumweite, eine breite Fensterfront und den Blick in die umliegende Natur. Besonders hervorzuheben sind zwei große Speicherflächen, die sich zu weiterer Nutzung eignen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss einen weiteren Raum auszubauen und eine Gaube zu errichten.

Im Gartengeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein modernes Bad zur Verfügung, eines der Zimmer mit direktem Gartenzugang. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hobbyraum mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen separaten Bereich mit integrierter Sauna-Ausstattung.

Die herrlich angelegte Außenanlage mit uneinsehbarem Garten bietet einen ruhigen Rückzugsort mit hoher Privatsphäre. Eine Garage am Haus sowie zwei Gartenstauräume runden dieses Immobilienangebot ab.

Ein Zuhause, das Raum für Familienleben, Naturnähe und langfristige Lebensqualität vereint.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Property ID: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Details of amenities

### Innenausstattung & Technik:

- Natursteinböden und Deckenhöhen von ca. 2,65m bis 6,50m
- Hochwertige Treppenstufenbeleuchtung
- Deckenintegrierte Downlights
- Doppel-Datendose und TV-Anschluss in vielen Räumen
- CAT-6-Verkabelung
- Soundsystem-Vorverkabelung im Wohnbereich
- Einbauküche mit Natursteinplatte und „Siemens“- Einbaugeräten
- Integrierte Sitzzecke für den täglichen Gebrauch

### Bäder & Sanitär:

- Master-Tageslichtbad in Marmor
- Große Eckbadewanne mit separate Dusche
- Sanitärobjekte und Armaturen der Marke „JOOP“
- Naturstein-/Sandsteinbeläge
- „Alape“-Waschbecken
- „Dornbracht“-Wandauslaufarmatur

### Fenster, Beschattung & Sicherheit:

- Fenster mit einbruchhemmender Verglasung
- Automatische Außenbeschattung des Dachstudios
- Außenjalousien mit Licht- und Windsensor
- Video-Sprechanlage
- Sicherheits-Eingangstür

### Außenbereiche:

- Großzügige Sonnenterrasse mit Natursteinbelag
- Elektrische Markise
- Hochwertig eingefriedete Außenanlage
- Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Zusätzliche Außen- und Gartenstauräume

Property ID: 26082023 - 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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26082023 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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