

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Casa unifamiliar independiente con vistas panorámicas

Número de propiedad: 25082131



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

PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 436 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25082131                                       |
| Superficie habitable | ca. 204 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Año de construcción  | 1975                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 825.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 54 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 26.07.2032          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 171.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1975                   |

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propiedad



Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propiedad



Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propiedad



Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1975, goza de una magnífica ubicación cerca del centro, en el distrito Vogelviertel de Bad Soden, y espera a su nuevo propietario, quien la modernizará según su propia visión. El centro, la piscina y el área recreativa del valle de Altenhain se encuentran a poca distancia a pie. Originalmente diseñada como vivienda unifamiliar, la casa se convirtió en una vivienda bifamiliar y anteriormente se utilizaba como residencia para dos familias. Esta casa es ideal para familias con niños o parejas y ofrece al nuevo propietario un amplio abanico de posibilidades y un amplio potencial para hacer realidad sus propias ideas de vivienda. El interior está impecablemente cuidado y la estructura del edificio es impecable. La vivienda se distribuye en cuatro plantas y siete habitaciones. Incluye dos baños y dos aseos. Lo más destacado es la planta superior, con un estudio que irradia un ambiente realmente acogedor y se puede calentar con chimenea en los fríos días de invierno. Una terraza en la azotea orientada al sur completa esta planta. Dos balcones y una terraza ajardinada amplían el espacio habitable al aire libre y ofrecen impresionantes vistas a la colina de enfrente. También sería posible alquilar un apartamento independiente con habitación y baño para una au pair. El jardín es amplio y está bellamente diseñado, ofreciendo un refugio privado. La bodega ofrece amplio espacio de almacenamiento. Un garaje y una plaza de aparcamiento adicional en la parte delantera completan la propiedad. Le invitamos a programar una visita personal para que conozca esta atractiva propiedad; esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Detalles de los servicios

- Aussichtslage auf Bad Soden
- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Schwimmbads
- freistehendes Einfamilienhaus
- auch als 2 Familienhaus nutzbar (UG/ EG 3 Zimmer und OG und DG auch 3 Zimmer plus Ankleide oder Büro)
- Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, Terrasse und Bad wäre möglich
- Garage

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número de propiedad: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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