

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Maison individuelle avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25082131



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 436 m²

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082131
Surface habitable	ca. 204 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	825.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1975, bénéficie d'une situation idéale à proximité du centre-ville, dans le quartier Vogelviertel de Bad Soden. Elle attend son nouveau propriétaire, qui pourra la moderniser selon ses envies. Le centre-ville, la piscine et le parc de loisirs de la vallée d'Altenhain sont tous accessibles à pied. Conçue à l'origine comme une maison individuelle, elle a été transformée en maison bifamiliale et a autrefois abrité deux familles. Cette maison est idéale pour une famille avec enfants ou un couple et offre à son nouveau propriétaire de nombreuses possibilités et un fort potentiel pour concrétiser ses projets d'aménagement. L'intérieur est en excellent état et la structure est parfaitement saine. L'espace de vie est réparti sur quatre étages et comprend sept pièces. Deux salles de bains et deux toilettes invités complètent ce niveau. Le point fort est le dernier étage, avec un studio à l'atmosphère chaleureuse, chauffé par une cheminée lors des froides journées d'hiver. Une terrasse sur le toit exposée plein sud complète cet étage. Deux balcons et une terrasse-jardin prolongent l'espace de vie vers l'extérieur et offrent une vue imprenable sur la colline d'en face. Un appartement indépendant avec chambre et salle de bain pour une jeune fille au pair est également envisageable. Le jardin, de belle taille et magnifiquement paysagé, offre un havre de paix. La cave dispose d'un espace de rangement conséquent. Un garage et une place de parking supplémentaire devant la maison complètent ce bien. Nous vous invitons à programmer une visite afin de découvrir par vous-même cette charmante propriété ; nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com