

Bad Soden am Taunus – Neuenhain

# Sonnenverwöhnte 3-Zimmer-Wohnung in Blicklage

CODE DU BIEN: 25082172



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

PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

- 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: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082172
Surface habitable	ca. 92 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	535.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.04.2018
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	71.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

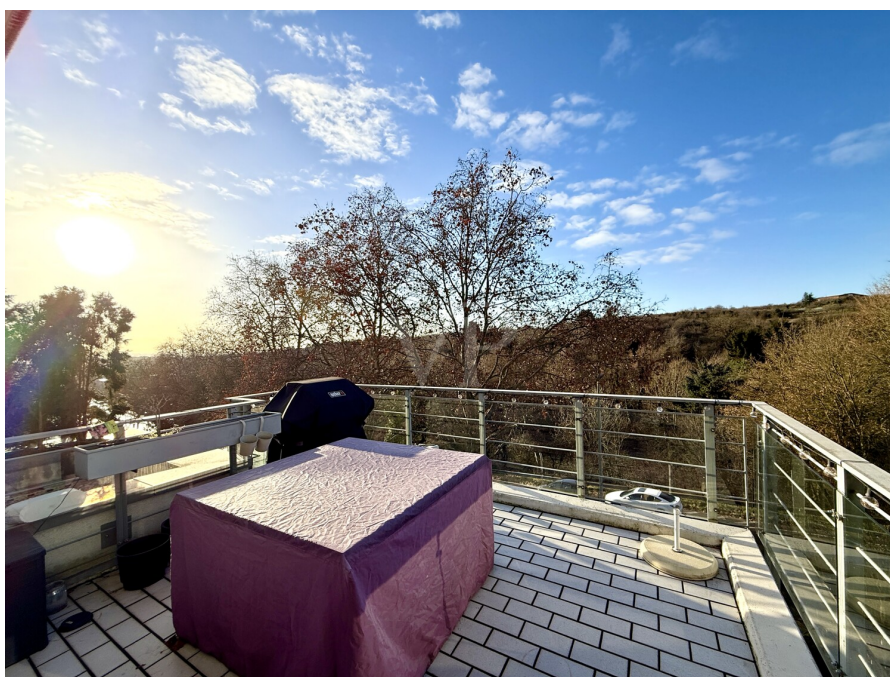
## La propriété





CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La propriété

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: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Une première impression

Wir freuen uns Ihnen diese einmalige 3-Zimmer-Wohnung in einer tollen Ausblicklage von Bad Soden vorstellen zu dürfen.

Die Liegenschaft wurde mit lediglich 7 Wohneinheiten im Jahr 2005 von dem Bauträger Dietmar Bücher erbaut und ist für alle Altersgruppen gut geeignet.

Ein Aufzug verbindet alle Hausetagen und bringt Sie direkt in den zweiten Stock dieses Wohndomizils.

Die Besonderheit ist sicherlich, dass die Wohnung viele Jahre ausschließlich als Musterwohnung für den Bauträger diente und erst im Jahr 2011 bezogen wurde.

Das Highlight ist der sonnenverwöhnte, äußerst großzügig gehaltene Wohn- und Essbereich mit einer Panoramaverglasung und dem Ausblick auf die Obstwiesen des Halgenbergs.

Ein Kamin bietet an kalten Wintertagen die Möglichkeit eine wohlige Atmosphäre zu schaffen, ferner gewährt Ihnen dieser Bereich Zugang zu dem Sonnenbalkon mit elektrischer Kassettenmarkise und einem hochwertigen Glasgeländer.

Die Küche befindet sich angrenzend ist mit einer zeitlosen Einbauküche aus dem Jahr 2011 ausgestattet.

Die zwei privaten Schlafräume liegen auf der Rückseite des Gebäudes und sind sehr ruhig gelegen.

Das Hauptbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie über ein großes Waschbecken und einen raumbreiten Spiegel.

Praktisch ist eine ordentliche Diele mit dem Platz für Ihre Garderobe, eine Abstellnische ist gefällig.

Ihr PKW findet in der Tiefgarage Platz, es erwartet Sie eine Einzelgarage mit einem elektrischen Tor, dies bietet doppelte Sicherheit, ein Stromanschluss ist vorhanden.

Ein ordentlich großer Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche, darüber hinaus steht der Gemeinschaft eine Waschküche und ein über die Tiefgarage zugänglicher Fahrradraum zur Verfügung.

Ein Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus kann für gesellige Grillabende mit Freunden



genutzt werden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Détails des commodités

- Blicklage mit toller Verkehrsanbindung und Infrastruktur vor Ort
- 2005 erbaute Liegenschaft mit Aufzug, die erst 2011 erstmalig bezogen wurde
- ansprechende Raumaufteilung
- großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Sonnenbalkon mit elektrischer Markise
- energetisch gut aufgestellt: Fußbodenheizung, Kamin
- ein Tiefgaragenstellplatz als Einzelgarage mit separatem Tor
- Gemeinschaftsräume: Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner, Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus

**CODE DU BIEN: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## 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: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.4.2018.  
Endenergiebedarf beträgt 71.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25082172 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

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

---

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