

Bad Soden am Taunus

Großzügige Terrassenwohnung zur Selbstgestaltung Nähe Kurpark

CODE DU BIEN: 26082113



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

- **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: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082113
Surface habitable	ca. 138 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Terrasses
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	166.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

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: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

La propriété



Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHNTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

Une première impression

In ruhiger und dennoch fußläufiger Lage zur Innenstadt präsentiert sich diese Terrassenwohnung mit einer Vielzahl an Möglichkeiten für die zukünftigen Eigentümer.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf 138 qm sowie auf 3-4 Zimmer und ist ideal für Paare oder Familien geeignet.

Das Herzstück der Immobilie bildet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit großen Fensterfronten und dem Übergang zum Balkon einen freundlichen Raumeindruck vermittelt. Das Wohnzimmer ist zum Esszimmer hin durch breite verglaste Flächen sowie eine zweiflügelige Glastür getrennt, dies ist nicht nur ein stilistisches Merkmal im Raum, sondern vermittelt den Bewohnern auch ein Gefühl von Transparenz und Großzügigkeit. Die Küche ist separat befindlich und bietet Zugang zum Innenhof, ideal um mit Familie und Freunden draußen in schöner Privatsphäre zu verweilen oder um den Sandkasten der Kinder hier aufzustellen.

Vom Wohnbereich aus führt ein Flur in den privaten Trakt der Wohnung, hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe. Das größere Zimmer ist durch eine Fensterfront zum Innenhof besonders hell und ließe sich in zwei Räume teilen, so wie es in den Ursprungsplänen einmal vorgesehen war.

Ein weiteres Schlafzimmer bietet ebenfalls Zugang zum Innenhof.

Die 2-3 Schlafzimmer sind flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar und machen diese Immobilie für alle Zielgruppen attraktiv.

Das Badezimmer ist großzügig mit einer Badewanne und separaten Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine zeitlose Optik. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Ein großzügiger Nutzraum hinter dem Bad kann als Ankleide und/ oder als Sauna und Wellnessraum genutzt werden.

Das Highlight der Wohnung sind die zwei Außenbereiche, zum Süden der große Balkon, zum Südwesten ein großzügig gestalteter Innenhof, der ausschließlich Ihnen im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugehörig ist. Dieser Bereich wurde erst in den letzten Jahren saniert.

Abschließend bietet diese Immobilie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Wohnfläche, der teils entkernte Zustand ist hierbei die beste Voraussetzung für

eine Modernisierung der Räume.

Die attraktive Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Nähe zum Kurpark sind zudem hervorragende Voraussetzungen für individuelles und modernes Wohnen.

Ideal für Kunden, die Ihre Immobilie ganz nach Ihren Wünschen gestalten möchten.

Lassen Sie sich die Gelegenheit zu einer persönlichen Besichtigung nicht entgehen.

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

Détails des commodités

- fußläufige Innenstadtlage
- Parknähe
- großzügige Wohnfläche auf 3-4 Zimmer verteilt
- offenes Wohn- und Esszimmer
- großes Badezimmer (könnte auch in zwei Badezimmer unterteilt werden)
- Balkon und Innenhof im Sondernutzungsrecht
- zwei extra Räume als Nutzfläche oder Ankleide und Sauna nutzbar
- eigener Keller
- Stellplatz in der offenen Garage
- teils für die Modernisierung vorbereiteter Zustand (Estrich und Wände ohne Belag)

CODE DU BIEN: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

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: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26082113 - 65812 Bad Soden am Taunus

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