

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Spacieux appartement en duplex de 5 pièces dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25082160



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 3.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25082160 - 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082160
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix de loyer	3.300 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Maisonette
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.02.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La propriété



CODE DU BIEN: 25082160 - 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.

www.von-poll.com/bad-soden

CODE DU BIEN: 25082160 - 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Une première impression

Ce spacieux et lumineux appartement en duplex de 5 pièces bénéficie d'un emplacement privilégié à Bad Soden am Taunus, sur la colline du Dachberg. Situé dans un immeuble moderne de 2004, il ne compte que deux logements. Il offre un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière avec cheminée et accès à un balcon exposé sud-est qui s'étend sur deux côtés de l'appartement. Avec ses quatre chambres, trois salles de bains et un WC séparé, il offre un espace généreux, même pour les familles nombreuses. Une cuisine équipée, un garage spacieux avec accès direct à l'appartement et une place de parking extérieure complètent ce bien. Nous vous invitons à programmer une visite pour le découvrir par vous-même. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Détails des commodités

- Großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Großer, umlaufender Balkon mit Südostausrichtung
- Terrasse im Gartengeschoss
- Garage mit Zugang in die Wohnung
- Außenstellplatz ein

CODE DU BIEN: 25082160 - 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25082160 - 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