

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Architektenvilla mit top Energieeffizienz

???????? ??????????: 23082113



www.von-poll.com

???? ??????: 2.200.000 EUR • ??????????: ca. 342 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 554 m²

??????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ??? ??????

???????? ?????????	23082113	????? ??????	2.200.000 EUR
???????????	ca. 342 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
?????????	3		
????? ????????????	2019	???????????????????? ?????	ca. 0 m²
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????	???????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ??????????????? ?????????

???????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	LUFTWP	??????? ??????? ???????????	20.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.04.2030	?????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????		

??????? ??????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



???????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



??????? ???????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



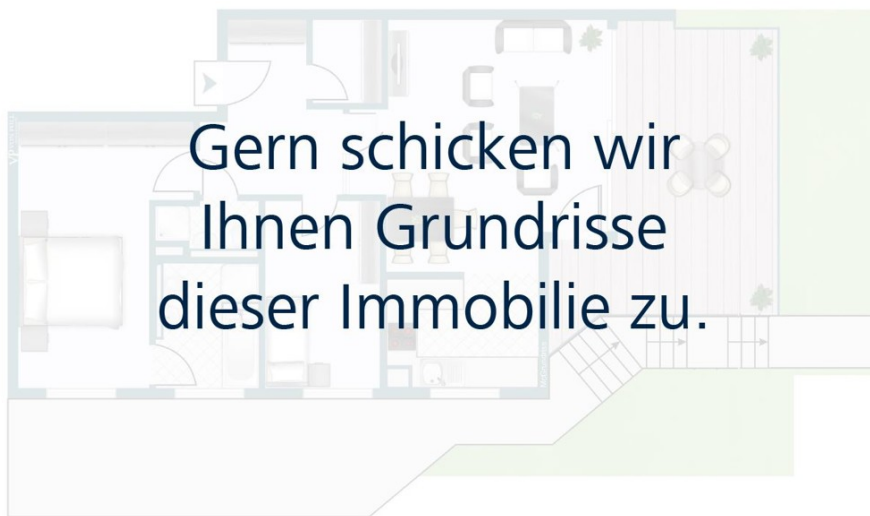
??????? ???????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ???????? : 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????

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

??????? ???????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

??? ????? ?????????

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie? Ein moderner Baustil in seiner einzigartigsten Formensprache erweckt Ihre Begeisterung? Für Sie kommt nur eine Premiumlage in Betracht? Verschiedene Blickachsen auf die Umgebung könnten Ihnen gefallen? Energetische Aspekte sind Ihnen besonders wichtig? Wenn Sie zusammenfassend auf der Suche nach einem bezugsfertigen Wohndomizil mit dem besonderen Anspruch an Architektur und Energieeffizienz sind, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Dieses Wohndomizil bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis, das höchsten Wertansprüchen genügt. Die klare Architektur, auf drei Hausebenen, die luxuriöse und gleichermaßen puristische Ausstattung, sowie die großzügige Raumaufteilung mit großformatigen Fenstern und maximalem Lichteinfall werden Ihre Begeisterung wecken. Ein Innenhof bildet den Mittelpunkt des Objekts und ist auch in der kalten Jahreszeit gut nutzbar. Die gelungene Architektur spiegelt sich insbesondere in dem großzügigen und offen gestalteten Wohn-/Essbereich wieder, der um den Innenhof herum gestaltet wurde und dank der großen Fenster verschiedenste Blickachsen auf die Umgebung freigibt. Das Essen mit Freunden wird in der maßangefertigten Designerküche mit Elektrogeräten der neuesten Generation von Gaggenau und Kochinsel mit Sitzgelegenheit zum Kocherlebnis. Die Farbwahl der Fronten sowie die außergewöhnlich geschmackvoll ausgewählte Steinarbeitsplatte mit Holzelementen überzeugt und fügt sich harmonisch in den Stil des Hauses ein. Das Haus ist darüber hinaus räumlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Eine ca. 30 qm große Sonnenterrasse mit Blick ins Altenhainer Tal lässt die Momente im Freien entspannend wirken. Ein edles Gästewc mit ansprechendem Feinsteinzeug im Retrolook komplettiert den öffentlichen Bereich. Eine Etage höher befindet sich der private Masterbereich mit drei Zimmern und einem Masterbad mit Sauna sowie einer Ankleide. Eine Dachterrasse mit einem Rundumblick auf Bad Soden lädt abends zum Verweilen bei einem Glas Rotwein ein. Das Gartengeschoss beherbergt die Kinderetage mit drei Zimmern und zwei Bädern, davon eins mit einer kleinen Ankleide und En-Suite Bad. Ein Gästezimmer steht darüber hinaus zur Verfügung. Weiter gefällig ist ein Weinkeller und eine Garage mit direktem Hauszugang. Zwei Kellerräume bieten ausreichend Stauraum. Der Garten des Hauses ist puristisch angelegt, mit Grillplatz und Bewässerungssystem versehen. Der Vorgarten wurde repräsentativ mit einer Natursteintreppe und unterschiedlichen Gewächsen angelegt. Zwei Stellplätze für Ihre Pkw runden das Angebot ab. Folgende Ausstattungsmerkmale sind abschließend besonders erwähnenswert: Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus garantieren maximale Helligkeit und lassen die Räumlichkeiten noch größer wirken – Innen und Außen verschmelzen. Ebenso

begeistern werden Sie die Bodenbeläge – in den Wohnräumen hochwertiges Schiffsdielen-Eichenparkett und im Entree, der Küche und den Bädern großformatiges Feinsteinzeug. Die Be- und Entlüftungsanlage für angenehmes Raumklima. Die Markenküche des Herstellers Leicht mit Gaggenau-Geräten und Kochinsel. Sauna im Masterbad. Energieeffizienz durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage mit 5kW Speicher, Fußbodenheizung und 3-fach Verglasung. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und unter Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

??????? ???????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

??????????????? ??? ????????

- Blicklage
- Architektenhaus mit Innenhof
- Ansprechende Raumaufteilung für eine Familie mit bis zu 3 Kindern
- Neubauqualität
- Markenküche von Leicht mit Gaggenau-Geräten
- Be- und Entlüftungsanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 5kW Stromspeicher
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Alarmanlage
- Moderne Bäder, davon eins mit Sauna
- Bewässerungsanlage und Mähroboter
- Terrasse mit Blick auf das Altenhainer Tal
- Dachterrasse mit Blick auf den Dachberg

??????? ???????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ?????????: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com