Bad Soden am Taunus

Moderne Doppelhaushälfte in Blicklage

??????? ????????: 25082120

???? ??????: 845.000 EUR • ?????????: ca. 195 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 461 m²

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

?? ??? ?????

??????? ????????	25082120
?????????	ca. 195 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1976
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	845.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.06.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	123.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1975

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

Wohnen in einem Domizil, das höchsten Wertansprüchen an Ausblick genügt und dabei das Gesuch nach der bevorzugten Lage bestens erfüllt.

Bei dieser Immobilienofferte werden Sie als Familie oder als Paar mit gehobenen Ansprüchen an Raum und Wohnlage glücklich!

Im Jahr 2011 teilmodernisiert bietet das Haus auf ca. 195 qm Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, auch einer Familie mit 3 Kindern ausreichend Platz.

Das Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Panoramaverglasung und einer grandiosen Aussicht auf Bad Soden, den Dachberg und das Altenhainer Tal. Von hier aus betreten Sie den halb umlaufenden Balkon, der den Wohnbereich auf dieser Ebene nach außen erweitert.
Die Küche ist separat befindlich, könnte jedoch gekonnt in den Wohn- und Essbereich integriert werden.

Das Haus ist räumlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Ein Gäste-WC und ein Büro komplettieren den öffentlichen Bereich.

Das Dachgeschoss wurde 2011 ausgebaut und ist bestens als Elternetage geeignet, es steht ein Studiozimmer mit raumhohen Decken zur Verfügung sowie ein Duschbad mit Tageslicht und eine kleine Kammer.

Das Gartengeschoss wartet mit drei variabel nutzbaren Zimmern auf, die wunderbar als Kinder-oder Gästezimmer wie auch als Büro genutzt werden können.
Ein Vollbad befindet sich ebenfalls auf dieser Hausebene.

Zwei Kellerräume sowie die unterkellerte Garage bieten ausreichend Stauraum. Abgerundet wird die Immobilie durch die Garage mit Sektionaltor und einen Stellplatz davor.

Der Garten bietet alten Obstbaumbestand und eine Terrasse, um an heißen Sommertagen im Kühlen zu verweilen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen

Besichtigungstermins.

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

- gesuchte Lage von Bad Soden mit hohem Naherholungswert
- tolle Blicklage
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Panoramaverglasung
- Möglichkeit die Küche zum Wohnzimmer zu öffnen
- 2011 Teilmodernisiert
- 2011 um den Dachgeschossausbau erweitert
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- elektrische Rollläden und Echtholzparkett
- Garage und Stellplatz davor

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

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.

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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 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.

??????? ????????: 25082120 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com