

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Großzüge 5-Zimmer Maisonette-Wohnung in 1-A Lage

????????? ??????????: 25082160



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

???? ??????????: 3.300 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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

????????? ??????????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25082160	????? ??????????	3.300 EUR
???????????	ca. 210 m <sup>2</sup>	???????????	300 EUR
?????????	5	?????????	
?????????? ???	4	???????????	??????????
???????????		?????????	?????????
???????????	3	???????????	
????? ??????????????	2004	???????	?????????, WC
????? ??????????????	2 x ????????????		?????????????, ??????,
	????? ??????????????,		???????,
	1 x ???????		?????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	28.02.2031	???????????	
???????????????????		???????????	D
???????????	??????	???????????	
???????????????	??????	???????????	2004
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



## 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

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## ??? ????? ????????

Diese großzügige und helle 5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in 1A-Lage von Bad Soden am Taunus am Dachberg.

Die Wohnung liegt in einem modernen Haus, Baujahr 2004, in dem sich insgesamt nur 2 Wohneinheiten befinden. Sie besticht durch den lichtdurchfluteten, großen Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zu dem, über 2 Seiten verlaufenden Balkon mit Südostausrichtung.

Insgesamt 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmer und zusätzliches Gäste-WC bieten viel Platz, auch für größere Familien.

Eine Einbauküche, die geräumige Garage mit direktem Zugang zur Wohnung sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25082160 - 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.

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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

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

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)

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

---

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