

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Különálló családi ház panorámás kilátással

VP azonosító: 25082131



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 436 m²

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Áttekintés

VP azonosító	25082131
Hasznos lakótér	ca. 204 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	825.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.07.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan



VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan



VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan



VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az első benyomás

Ez az 1975-ben épült különálló családi ház csodálatos helyen, Bad Soden Vogelviertel kerületében, a városközpont közelében található, és várja új tulajdonosát, aki saját elképzelései szerint modernizálja. A városközpont, az uszoda és az Altenhain-völgyi rekreációs terület mind könnyen megközelíthető gyalogosan. Az eredetileg családi házként tervezett házat kétlakásos házzá alakították át, és korábban két család lakhelyeként használták. Ez az otthon ideális gyermekes családok vagy párok számára, és rengeteg lehetőséget kínál az új tulajdonosnak saját életstílusuk megvalósítására. A belső tér jól karbantartott, az épület szerkezete pedig abszolút masszív. A lakótér négy szinten és hét szobán terül el. Két fürdőszoba és két vendégmosdó is tartozik hozzá. A legfelső emeleten található egy stúdiószoba, amely igazán otthonos hangulatot áraszt, és hideg téli napokon kandallóval fűthető. Egy déli fekvésű tetoterasz teszi teljessé ezt a szintet. Két erkély és egy kerti terasz bővíti a lakóteret a szabadban, és lenyűgöző kilátást nyújt a szemközti tetotéri dombra. Egy au pair számára egy különálló, szobával és fürdőszobával rendelkező, különálló apartman is bérelhető. A kert tágas és gyönyörűen parkosított, privát menedéket biztosítva. A pince bőséges tárolóhelyet kínál. Az ingatlan garázs és egy további parkolóhely egészíti ki. Személyes megtekintésre is felkérjük, hogy saját szemével tekintse meg ezt a vonzó ingatlant; várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Részletes felszereltség

- Aussichtslage auf Bad Soden
- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Schwimmbads
- freistehendes Einfamilienhaus
- auch als 2 Familienhaus nutzbar (UG/ EG 3 Zimmer und OG und DG auch 3 Zimmer plus Ankleide oder Büro)
- Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, Terrasse und Bad wäre möglich
- Garage

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com