

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Architektenvilla mit top Energieeffizienz

VP azonosító: 23082113



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 342 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 554 m²

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

Áttekintés

VP azonosító	23082113
Hasznos lakótér	ca. 342 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.200.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

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

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	LUFTWP
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.04.2030
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

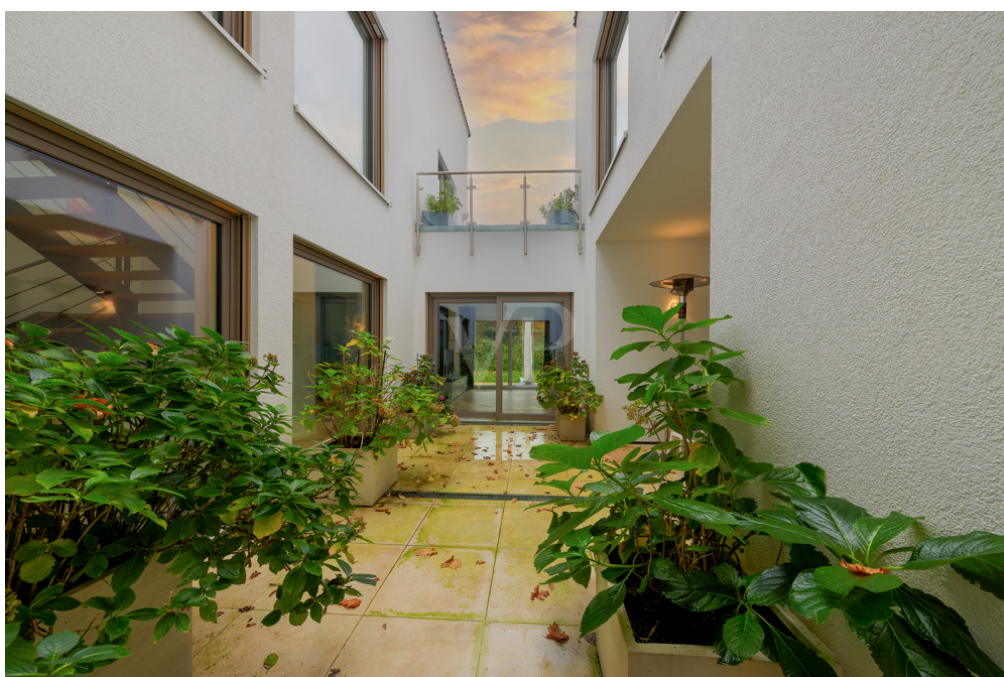
VP azonosító: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan



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

Az ingatlan



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

Az ingatlan



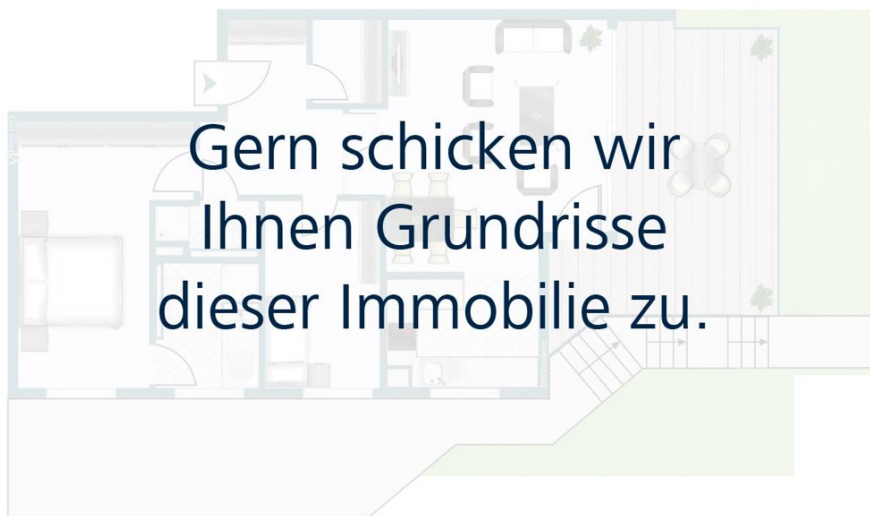
VP azonosító: 23082113 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

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

Az ingatlan

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/bad-soden

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

Az els? benyomás

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie? Ein moderner Baustil in seiner einzigartigsten Formensprache erweckt Ihre Begeisterung? Fu?r Sie kommt nur eine Premiumlage in Betracht? Verschiedene Blickachsen auf die Umgebung k?nnten 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 ho?chsten Wertanspru?chen genu?gt. Die klare Architektur, auf drei Hausebenen, die luxurio?se und gleicherma?en puristische Ausstattung, sowie die gro?zu?gige Raumaufteilung mit gro?formatigen 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 gro?zu?gigen und offen gestalteten Wohn-/Essbereich wieder, der um den Innenhof herum gestaltet wurde und dank der gro?en Fenster verschiedenste Blickachsen auf die Umgebung freigibt. Das Essen mit Freunden wird in der ma?angefertigten Designerku?che mit Elektrogera?ten der neuesten Generation von Gaggenau und Kochinsel mit Sitzgelegenheit zum Kocherlebnis. Die Farbwahl der Fronten sowie die au?ergewo?hnlich geschmackvoll ausgewa?hlte Steinarbeitsplatte mit Holzelementen u?berzeugt und fu?gt sich harmonisch in den Stil des Hauses ein. Das Haus ist daru?ber hinaus ra?umlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Ga?sten und repra?sentativen Zwecken vorbehalten. Eine ca. 30 qm gro?e Sonnenterrasse mit Blick ins Altenhainer Tal l?sst die Momente im Freien entspannend wirken. Ein edles Ga?ste-WC mit ansprechendem Feinsteinzeug im Retrolook komplettiert den o?ffentlichen Bereich. Eine Etage ho?her befindet sich der private Masterbereich mit drei Zimmern und einem Masterbad mit Sauna sowie einer Ankleide. Eine Dachterrasse mit einem Rundumblick auf Bad Soden la?dt 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 G?stezimmer steht daru?ber Hinaus zur Verf?gung. Weiter gef?llig ist ein Weinkeller und eine Garage mit direktem Hauszugang. Zwei Kellerr?ume bieten ausreichend Stauraum. Der Garten des Hauses ist puristisch angelegt, mit Grillplatz und Bewa?sserungssystem versehen. Der Vorgarten wurde repra?sentativ mit einer Natursteintreppe und unterschiedlichen Gew?chsen angelegt. Zwei Stellpl?tze f?r Ihre Pkw runden das Angebot ab. Folgende Ausstattungsmerkmale sind abschlie?end besonders erw?hnenswert: Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus garantieren maximale Helligkeit und lassen die Ra?umlichkeiten noch gro?er wirken – Innen und Au?en 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.

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

Részletes felszereltség

- 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

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

Minden a helyszínr?

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

További információ / adatok

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.

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

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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