

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Casa unifamiliare indipendente con vista panoramica

Codice oggetto: 25082131



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 436 m²

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082131
Superficie netta	ca. 204 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	171.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà



Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà



Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà



Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà

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

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1975, è situata in una posizione meravigliosa vicino al centro città, nel quartiere Vogelviertel di Bad Soden, e attende il suo nuovo proprietario, che la modernizzerà secondo i propri desideri. Il centro città, la piscina e l'area ricreativa della valle di Altenhain sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Originariamente progettata come casa unifamiliare, la casa è stata trasformata in una bifamiliare e in passato utilizzata come residenza per due famiglie. Questa casa è ideale per una famiglia con bambini o una coppia e offre al nuovo proprietario una vasta gamma di possibilità e un ampio potenziale per realizzare le proprie idee abitative. Gli interni sono ben curati e la struttura dell'edificio è assolutamente solida. La superficie abitabile si sviluppa su quattro piani e sette stanze. Sono inclusi due bagni e due WC per gli ospiti. Il punto forte è l'ultimo piano con uno studio che emana un'atmosfera davvero accogliente e può essere riscaldato da un camino nelle fredde giornate invernali. Una terrazza sul tetto esposta a sud completa questo piano. Due balconi e una terrazza con giardino ampliano lo spazio abitativo all'aperto e offrono una vista mozzafiato sulla collina antistante. È possibile realizzare anche un appartamento indipendente con camera e bagno per una ragazza alla pari. Il giardino è di buone dimensioni e splendidamente curato, offrendo un rifugio privato. La cantina offre ampio spazio per riporre gli oggetti. Un garage e un ulteriore posto auto antistante completano la proprietà. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita personalizzata per visionare personalmente questa affascinante proprietà; non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25082131 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com