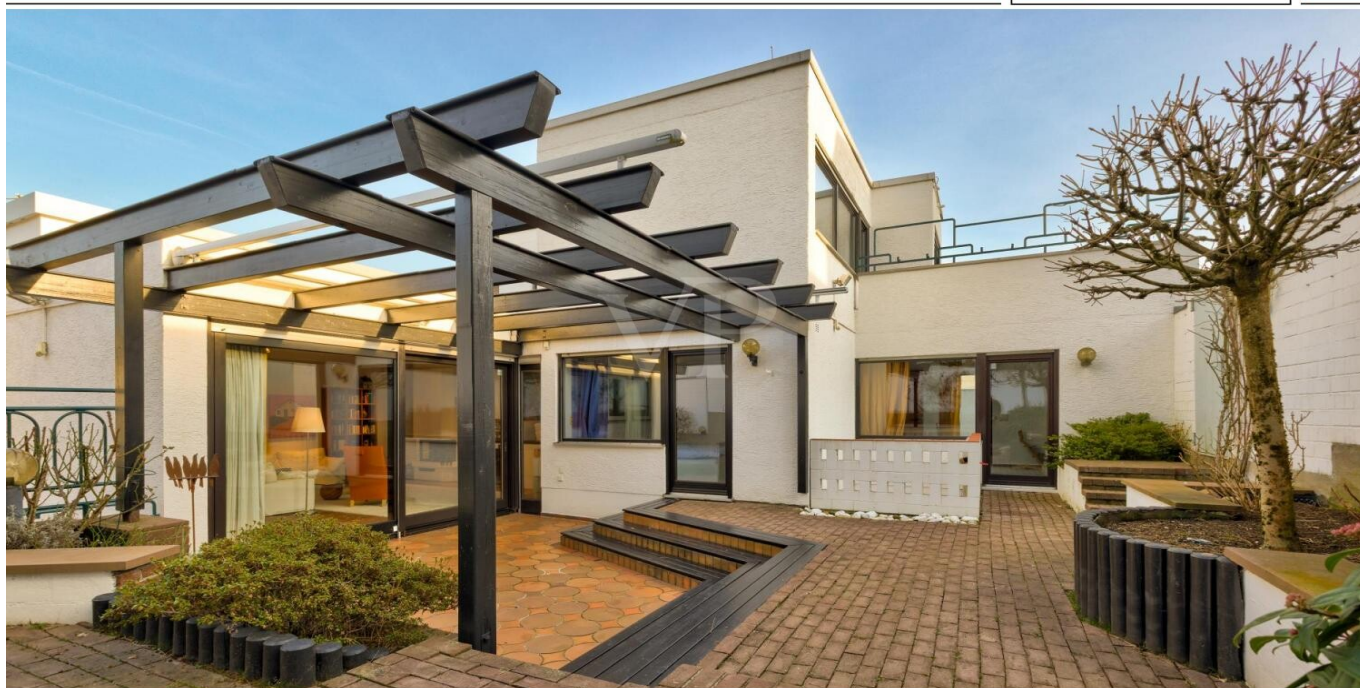


Bad Soden am Taunus – Neuenhain

# Top gepflegt! Architekten-Bungalow mit vielen Optionen

*Codice oggetto: 26082009*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 975.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,27 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 315 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082009
Superficie netta	ca. 196,27 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	975.000 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. 129 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	169.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà





Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà





Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà





Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



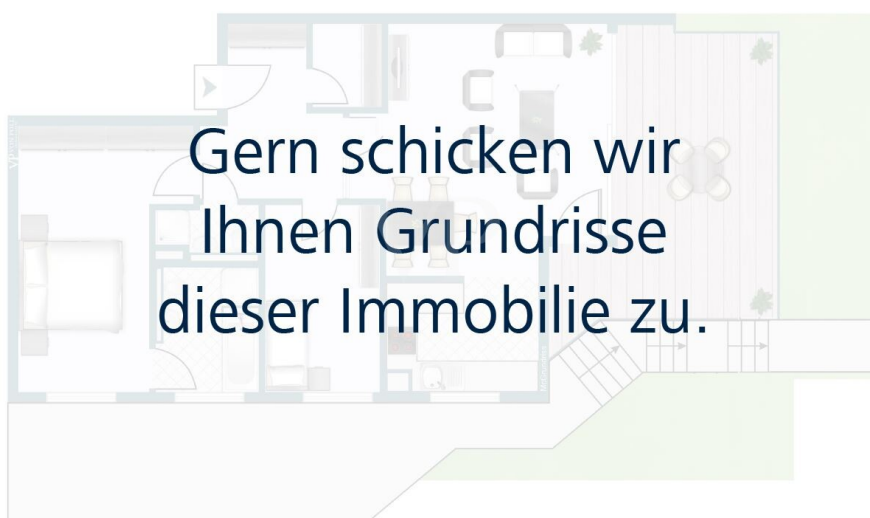
Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà

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: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Una prima impressione

In einer wunderbaren Ruhelage von Bad Soden-Neuenhain dürfen wir Ihnen diese seltene Offerte eines attraktiven Architekten-Bungalows vorstellen.

Im Jahr 1974 massiv und solide Bauweise im Bauhausstil erbaut, wurde dieses Wohndomizil pfleglich Instand gehalten.

Zwei grundlegende Bautenteile wurden bereits erneuert, so wurde Anfang der 2000er das Dach und im Jahr 2017 die Gasheizung ausgetauscht.

Der Grundriss des Hauses ist äußerst durchdacht und für Familien besonders gut aufgeteilt.

So betritt man das Haus über ein separat befindliches Treppenhaus von wo aus die zwei Wohnetagen sowie das wohnlich ausgebaute Untergeschoss zu erreichen sind.

Das Highlight der Immobilie ist der offen gestaltete und gleichermaßen geräumige Wohn- und Essbereich in Split-Level Bauweise und hohen Decken im Wohnbereich, dies verleiht diesem Wohndomizil eine luftige wie auch architektonisch ansprechende Note.

Die Küche ist derzeit separat befindlich, könnte jedoch zum Wohnbereich hin geöffnet werden, eine Küche mit Kochinsel wäre sodann möglich zu planen.

An kalten Tagen versprüht ein Kamin im Wohnzimmer Gemütlichkeit.

Die Verbindung von innen nach außen ist der zentrale, von allen Seiten windgeschützte und ansprechend gestaltete Innenhof, hier können Sie zu allen Jahreszeiten angenehm verweilen.

Der private Bereich bietet zwei Zimmer, beide mit Ausgang zu einem Terrassenbereich, sowie das angrenzende Hauptbad.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene ist von der Diele zu betreten und hat ebenfalls Zugang zu einer Terrasse.

Weiterhin steht Ihnen das Staffelgeschoss als wahlweise Erweiterung der privaten Flächen oder als separater Einliegerbereich zur Verfügung.

Zwei Zimmer, ein Bad sowie eine Küche bilden diesen Bereich ab.

Nach außen wird der Wohnbereich durch zwei schöne Balkone erweitert.

Das Untergeschoss beherbergt dieselbe Fläche wie das Erdgeschoss, verfügt über zwei Zimmer sowie einen großen Hobbyraum, hierdurch eröffnen sich für den neuen Bewohner die unterschiedlichsten Nutzungsoptionen.

Ob als weiterer Bereich zur wohnlichen Nutzung, als Büro-/ Gästebereich und/ oder als Fitnessbereich.

Eine Garage und ein Stellplatz davor komplettieren dieses Angebot.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Termins, um Ihnen die unterschiedlichen Wohnkonzepte vorstellen zu dürfen.



Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- außerordentlich gepflegter Bungalow mit Staffelgeschoss
- 1-3 Wohneinheiten
- 5 Schlafzimmer und 3 Bäder
- Wohnzimmer im Split-Level mit Kamin
- Option der Öffnung der Küche
- Untergeschoss ist wohnlich ausgebaut und verfügt über weitere Zimmer
- Sonnenterrasse mit großer Kassettenmarkise
- Garage

**Codice oggetto: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## 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: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 169.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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: 26082009 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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