

Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

# Familienraum mit extraordinärem Wintergarten am Dachberg

*Codice oggetto: 26082015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320,43 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 930 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26082015 - 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: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26082015                          |
| Superficie netta    | ca. 320,43 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 10                                |
| Camere da letto     | 6                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1964                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 1.950.000 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. 96 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>171.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>07.03.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1963</b>                             |

Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



Codice oggetto: 26082015 - 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.

Codice oggetto: 26082015 - 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](http://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: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Una prima impressione

Treten Sie ein in Ihr neues Wohndomizil mit einer besonderen Wohlfühlatmosphäre. Hier wurden familiäre Feste gefeiert, Empfänge für Geschäftspartner gegeben und Klavierkonzerte organisiert. Nehmen Sie diese herzliche Energie auf und verwandeln diese besondere Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause.

Ursprünglich im Jahr 1964 erstmals bezogen, wurde das Haus mit hochwertigsten Einbauten versehen und über die Jahre stets akkurat Instand gehalten, so dass es sich heute bezugsbereit präsentiert. Lediglich eine Anpassung an den modernen Zeitgeist wäre anzustreben.

Auf 320 qm Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer sowie eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung bietet Ihnen dieses Haus alle Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.

Im Jahr 1998 wurde die Immobilie darüber hinaus mit einem ca. 50 qm großen Wintergarten mit einem haushohen Glasdach erweitert. Ein extraordinäres Highlight mit einem repräsentativen Charakter, das so auf dem Immobilienmarkt nicht ein zweites Mal zu finden ist. Ob im Winter bei einem Kaminfeuer oder im Sommer unter dem Hausbaum, lässt es sich hier jederzeit gemütlich verweilen, drinnen und draußen verschmelzen hier gekonnt.

Der Grundriss der Immobilie ist überaus durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen sowie dem familiären Zusammenleben vorbehalten. Eine Bar im Innendesign eines Wiener Etablissemments vermag zu begeistern und ist sicher ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Das Obergeschoss beherbergt aktuell 4 Zimmer, davon könnte eins geteilt werden, sowie ein Badezimmer, ein WC und einen Hauswirtschaftsraum, der zu einem zweiten Bad ausgebaut werden könnte. Ein Balkon, der von zwei Zimmern zu betreten ist, gibt den Blick auf die Frankfurter Skyline frei.

Auf der Gartenebene befindet sich eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit einem bereits modernisierten Duschbad und einer Möglichkeit eine separate Küche einzubauen. Eine Sauna mit Dusche lädt zum Entspannen und körperlichen Detox ein, die davor befindliche zum Garten führende Terrasse gewährt den Zugang nach außen. Ein Fitnessbereich könnte hier ebenfalls entstehen.

**Stauraum bieten einige Kellerräume.**

**Hinter dem Haus wird Sie der eingewachsene und mit diversen Gewächsen angelegte und private Garten begeistern, genug Platz für die Kinder zum Spielen oder um einen Pool unterzubringen.**

**Komplettiert wird dieses besondere Angebot durch eine Garage und zwei Freiplätze davor.**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Codice oggetto: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## **Dettagli dei servizi**

- **Gesuchte Lage am Dachberg**
- **Skyline-Blick aus dem Dachgeschoss**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Traumhafter Wintergarten mit hohem Glasdach**
- **Kamin im Wintergarten**
- **Wohnzimmer/ Klavierzimmer**
- **Separates Esszimmer für den Empfang von Gästen**
- **Bar im Wiener Stil**
- **Einliegerwohnung**
- **Garage**

**Codice oggetto: 26082015 - 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: 26082015 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26082015 - 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](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)**