

Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

# Großzügige 4-Zimmer Wohnung fußläufig zum Park und in die Innenstadt

*Número da propriedade: 26082025*



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

**PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • ÁREA: ca. 137,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## Numa vista geral

Número da propriedade	26082025	Preço de compra	645.000 EUR
Área	ca. 137,6 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	166.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.05.2030	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad  
Soden 1

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad  
Soden 1

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Uma primeira impressão

Großzügiges Wohnen in der Nähe des alten Kurparks!  
Wohndomizil in einer Terrassenwohnanlage für Jung bis Alt.  
Ruhig und dennoch Stadtnah.

Diese Etagenwohnung mit einem eigenen Eingang vereint ein hohes Maß an Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss.  
Mit 4 Zimmern verteilt auf 135 qm bietet diese Wohnung einem Paar oder auch einer Familie mit zwei Kindern viele Möglichkeiten sich individuell zu entfalten.

Die Liegenschaft wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre stets Instand gehalten.

Die Wohnung selbst wurde Ende der 90er Jahre bereits saniert, so wurde die Elektrik erneuert, die Bäder modernisiert, neue Wand- und Bodenbeläge verlegt und eine Landhausküche eingebaut, so dass sich die Wohnung bezugsfertig präsentiert.

Dem neuen Bewohner stehen ein offener Wohn- und Essbereich mit Südbalkon, eine separate Küche mit Zugang zu dem wohnungseigenen Innenhof, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Lage im 1. Obergeschoss macht die Immobilie für eine Familie ebenso attraktiv wie für Käufer, die einen Altersruhesitz suchen.

Stauraum bieten zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung, wunderbar auch als Ankleide oder für den Einbau einer eigenen Sauna geeignet.

Ein Stellplatz sowie ein Keller direkt neben der Wohnung komplettieren das Angebot.

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

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Detalhes do equipamento

- fußläufige Innenstadtlage
- Parknähe
- großzügige Wohnfläche auf 4 Zimmer verteilt
- offenes Wohn- und Esszimmer
- Balkon und Innenhof im Sondernutzungsrecht
- zwei extra Räume als Nutzfläche oder Ankleide und Sauna nutzbar
- eigener Keller
- Stellplatz im Carport

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26082025 - 65812 Bad Soden am Taunus - Zentrum/Bad Soden 1**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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