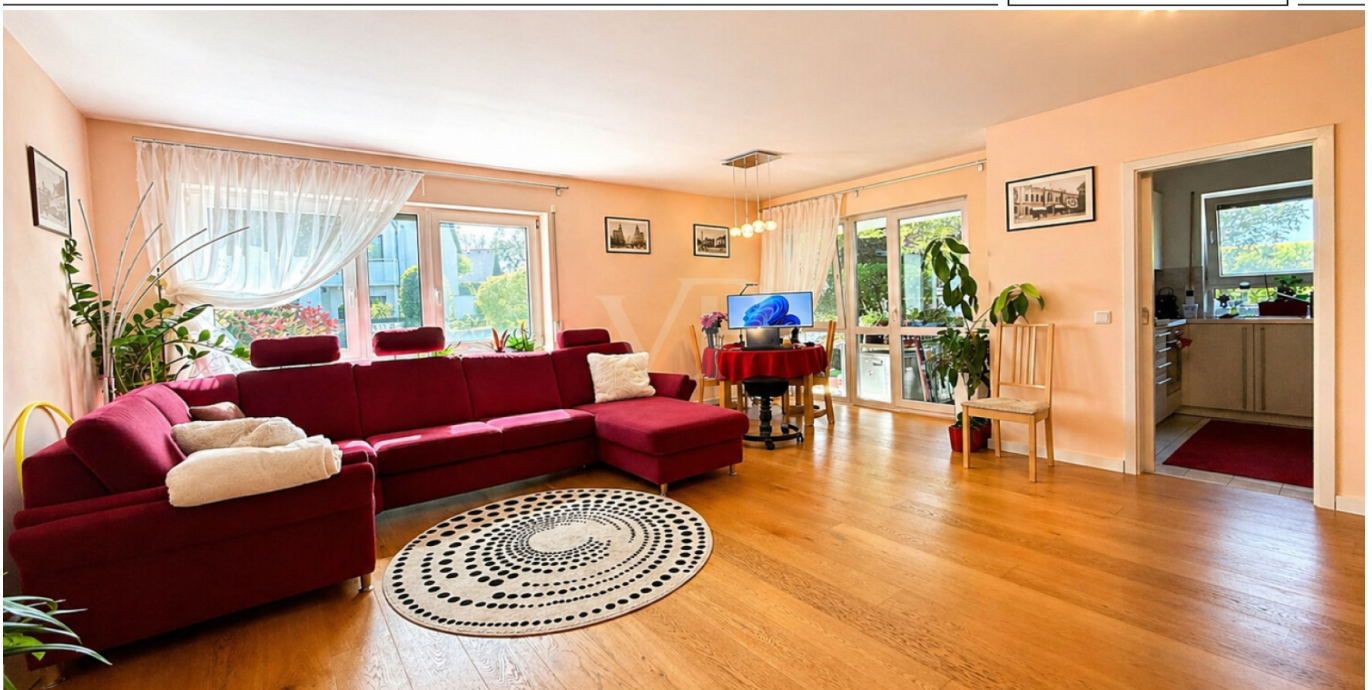


Bad Soden am Taunus

# Gartenidylle mit hochwertiger Ausstattung in attraktiver Feldrandlage

*Número da propriedade: 26082060*



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

**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 61,14 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

- 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: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Numa vista geral

Número da propriedade	26082060	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 61,14 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1995	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.10.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel



Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel



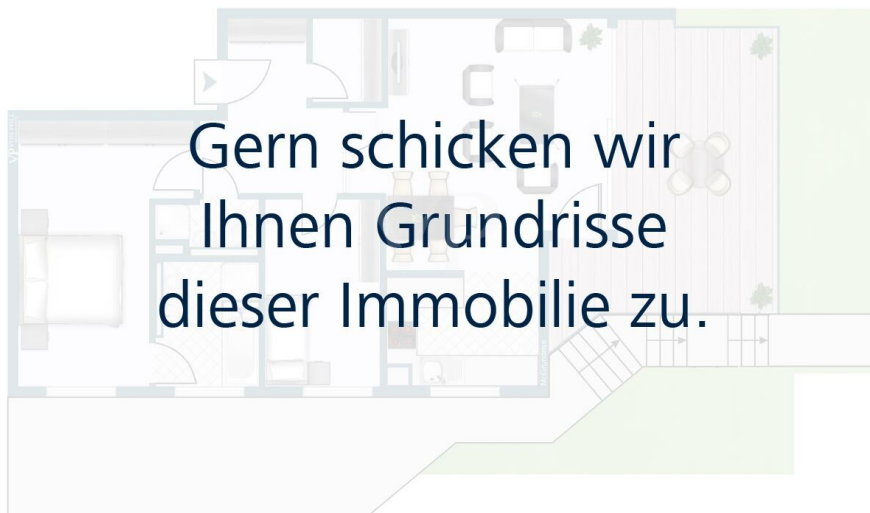
Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## Uma primeira impressão

Gartenidylle trifft auf gehobenes Wohnambiente!

Ideal für Singles oder Paare

Wir freuen uns Ihnen diese traumhafte Gartenwohnung in einer absolut ruhigen Feldrandlage vorstellen zu dürfen.

Sie wohnen direkt in Bad Soden 1 und sind trotzdem nah an der Bebauungsgrenze, schauen in das Grün des eigenen Gartens und genießen nach dem Feierabend Ihre Privatsphäre.

Ihr neues Wohndomizil verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, die mit allen Einbauten und Elektrogeräten ausgestattet ist und das Kochen angenehm macht.

Das Schlafzimmer ist gemütlich und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank von 3,5 m Länge, angrenzend befindet sich das vollausgestattete Bad mit Dusche und Badewanne.

Bedingt durch die bodentiefen Fenster und die direkte Südausrichtung, besticht die Wohnung durch eine wohnliche Atmosphäre und viel Helligkeit.

Die Ausstattung wurde bereits 2013 modernisiert, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.

Im Außenbereich wird dieses Wohndomizil durch eine überdachte Sonnenterrasse und eine komplett eingewachsenen und somit blickgeschützten, privaten Garten

mit Südausrichtung  
erweitert.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor ist bereits im Preis inbegriffen.

Ein großer Kellerraum bietet Ihnen viel Stauraum.  
Darüber hinaus gibt es einen Fahrradkeller und eine Waschküche im  
Gemeinschaftseigentum.

Diese attraktive Wohnung stellt eine hervorragende Kombination aus naturnahem  
Wohnen, gehobener Ausstattung und städtischer Lebensqualität dar. Überzeugen  
Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin!

**Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## Detalhes do equipamento

- fußläufige Lage in die Innenstadt
- Feldrandlage
- Garten im Sondernutzungsrecht
- Südausrichtung
- Überdachte Terrasse
- hochwertige Ausstattung mit Parkett und moderner Küche
- bereits erneuerter Kühlschrank und eine erneuerte Spülmaschine
- Tiefgarage mit elektrischem Tor
- großer Kellerraum

**Número da propriedade: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## 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: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## 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: 26082060 - 65812 Bad Soden am Taunus**

## 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)