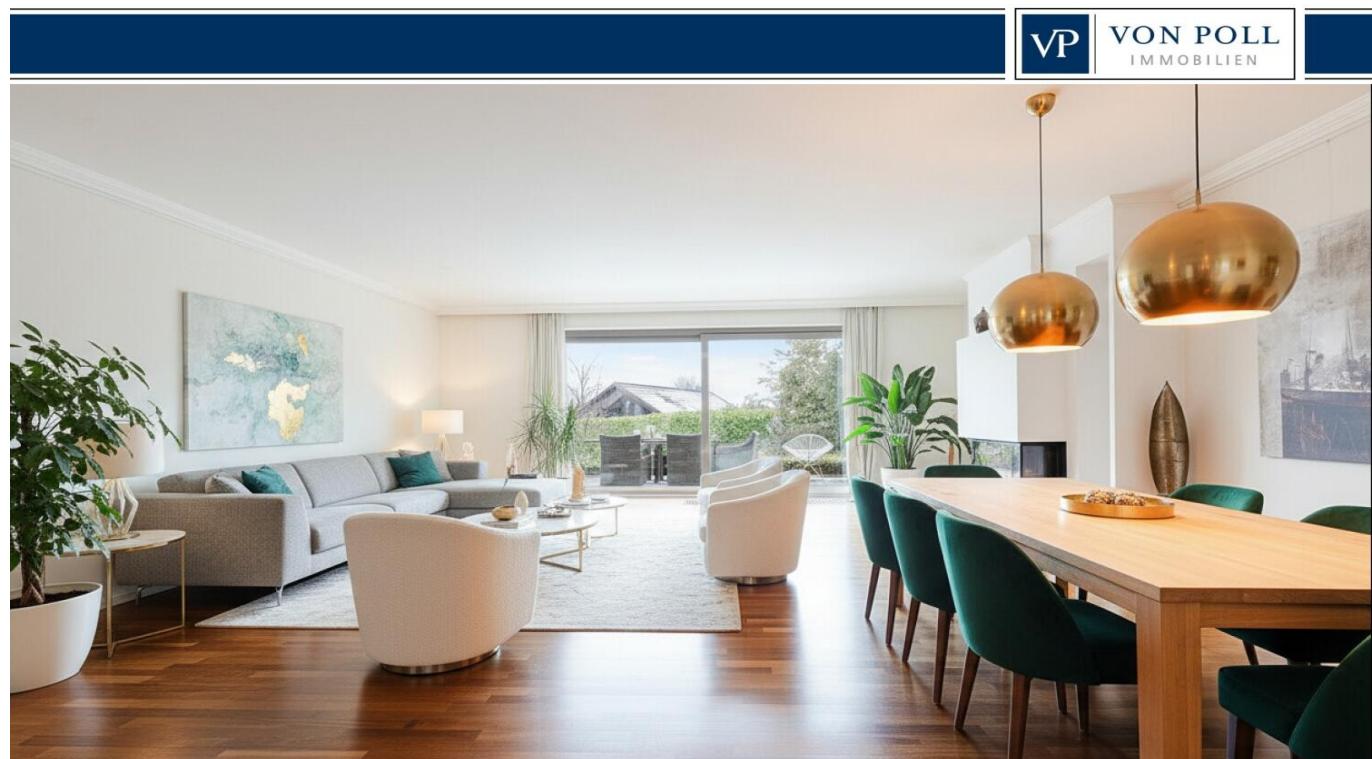


Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage

Número da propriedade: 26082023



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.475.000 EUR • ÁREA: ca. 272,5 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 653 m²

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

- 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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Numa vista geral

Número da propriedade	26082023	Preço de compra	1.475.000 EUR
Área	ca. 272,5 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 108 m ²
Ano de construção	1969	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	134.32 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	18.03.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

O imóvel



Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

O imóvel



Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

O imóvel



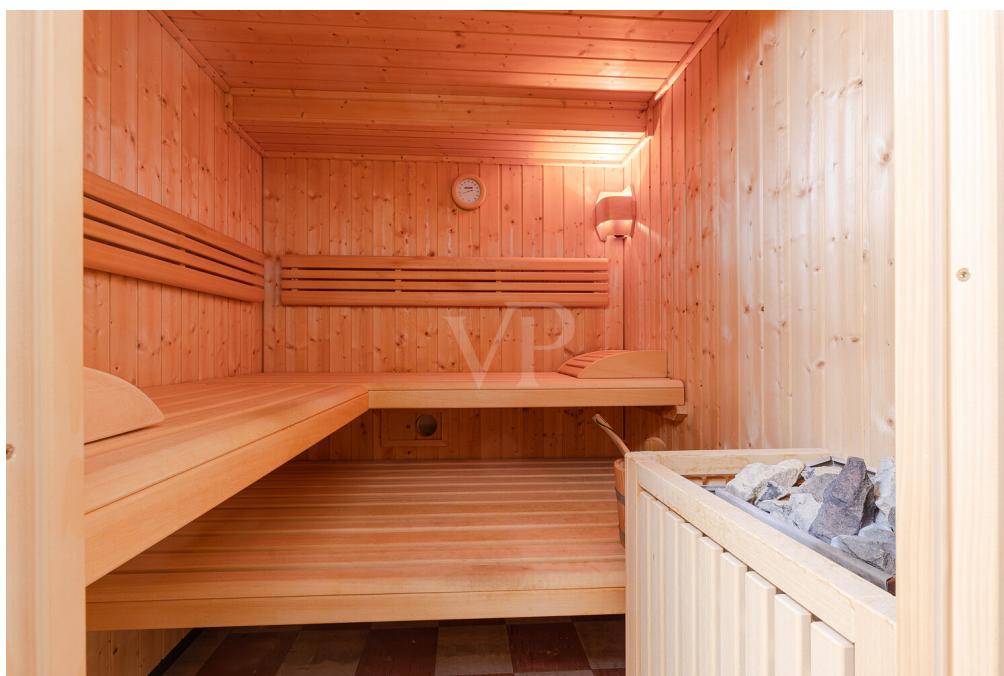
Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

O imóvel



Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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



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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Uma primeira impressão

Ankommen, durchatmen, zuhause sein.

Dieses freistehende Raumwunder vereint hochwertige Wohnqualität, naturnahe Ruhe und ein durchdachtes Raumkonzept in einer der begehrtesten Lagen von Bad Soden-Neuenhain.

Mit rund 272,50 m² Wohnfläche eröffnet das Haus Möglichkeiten für gemeinsame Momente und individuelle Freiräume. Die solide Bauweise und die gehobene Ausstattung schaffen eine verlässliche Grundlage für langfristiges Wohnen. Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die naturnah leben und zugleich die Nähe zu Frankfurt schätzen - eine echte Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Der offene, ca. 60 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des familiären Zusammenlebens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin schafft an kühleren Tagen Behaglichkeit, während die sonnige Terrasse in den warmen Monaten den Wohnraum ins Freie erweitert. Die anschließende Küche mit integrierter Essecke ist funktional geplant und bietet ausreichend Platz. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Balkon sowie ein Tageslichtbad en Suite mit bodengleicher Glasdusche und Eckbadewanne.

Im Dachgeschoss beeindruckt das Studio durch seine Raumweite, eine breite Fensterfront und den Blick in die umliegende Natur. Besonders hervorzuheben sind zwei große Speicherflächen, die sich zu weiterer Nutzung eignen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss einen weiteren Raum auszubauen und eine Gaube zu errichten.

Im Gartengeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein modernes Bad zur Verfügung, eines der Zimmer mit direktem Gartenzugang. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hobbyraum mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen separaten Bereich mit integrierter Sauna-Ausstattung.

Die herrlich angelegte Außenanlage mit uneinsehbarem Garten bietet einen ruhigen Rückzugsort mit hoher Privatsphäre. Eine Garage am Haus sowie zwei Gartenstauräume runden dieses Immobilienangebot ab.
Ein Zuhause, das Raum für Familienleben, Naturnähe und langfristige Lebensqualität vereint.



VON POLL
REAL ESTATE

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

Detalhes do equipamento

Innenausstattung & Technik:

- Natursteinböden und Deckenhöhen von ca. 2,65m bis 6,50m
- Hochwertige Treppenstufenbeleuchtung
- Deckenintegrierte Downlights
- Doppel-Datendose und TV-Anschluss in vielen Räumen
- CAT-6-Verkabelung
- Soundsystem-Vorverkabelung im Wohnbereich
- Einbauküche mit Natursteinplatte und „Siemens“- Einbaugeräten
- Integrierte Sitzecke für den täglichen Gebrauch

Bäder & Sanitär:

- Master-Tageslichtbad in Marmor
- Große Eckbadewanne mit separate Dusche
- Sanitärobjekte und Armaturen der Marke „JOOP“
- Naturstein-/Sandsteinbeläge
- „Alape“-Waschbecken
- „Dornbracht“-Wandauslaufarmatur

Fenster, Beschattung & Sicherheit:

- Fenster mit einbruchhemmender Verglasung
- Automatische Außenbeschattung des Dachstudios
- Außenjalousien mit Licht- und Windsensor
- Video-Sprechanlage
- Sicherheits-Eingangstür

Außenbereiche:

- Großzügige Sonnenterrasse mit Natursteinbelag
- Elektrische Markise
- Hochwertig eingefriedete Außenanlage
- Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Zusätzliche Außen- und Gartenstauräume

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26082023 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

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

www.von-poll.com