

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

# Großzüge 5-Zimmer Maisonette-Wohnung in 1-A Lage

*Número da propriedade: 25082160*



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.300 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25082160 - 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Numa vista geral

Número da propriedade	25082160
Área	ca. 210 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço do aluguel	3.300 EUR
Custos adicionais	300 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	28.02.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	118.80 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel





Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel



Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel



Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel





Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel



Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel



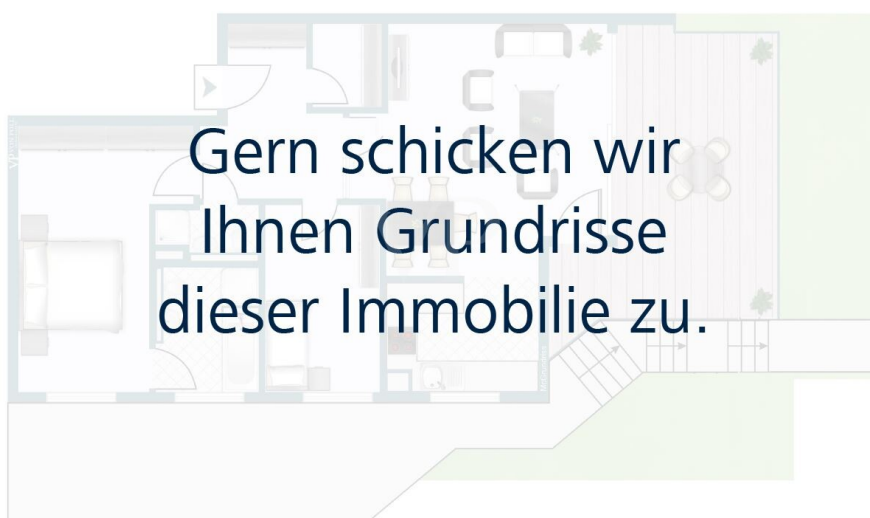
Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel

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



Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Uma primeira impressão

Diese großzügige und helle 5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in 1A-Lage von Bad Soden am Taunus am Dachberg.

Die Wohnung liegt in einem modernen Haus, Baujahr 2004, in dem sich insgesamt nur 2 Wohneinheiten befinden. Sie besticht durch den lichtdurchfluteten, großen Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zu dem, über 2 Seiten verlaufenden Balkon mit Südostausrichtung.

Insgesamt 4 Schlafzimmern, 3 Badezimmer und zusätzliches Gäste-WC bieten viel Platz, auch für größere Familien.

Eine Einbauküche, die geräumige Garage mit direktem Zugang zur Wohnung sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Detalhes do equipamento

- Großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Großer, umlaufender Balkon mit Südostausrichtung
- Terrasse im Gartengeschoss
- Garage mit Zugang in die Wohnung
- Außenstellplatz ein

Número da propriedade: 25082160 - 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: 25082160 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Número da propriedade: 25082160 - 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)