

Bad Soden – Bad Soden

# Neuwertiges Stadthaus für gehobene Ansprüche

Objektnummer: 24082100



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 308 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082100	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2012	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



### 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



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Ein erster Eindruck

Wohnen in einem Haus, das höchsten Wertansprüchen genügt. Bei dieser Immobilienofferte wird Sie die Architektur, die luxuriöse Ausstattung, sowie die großzügige Raumaufteilung gleichermaßen begeistern. Die Großzügigkeit spiegelt sich insbesondere in dem ca. 55 m<sup>2</sup> großen und offen gestalteten Wohn-/Essbereich wieder. Ein Gaskamin mit Panoramabrennraum vermittelt auch an kalten Tagen Wohlfühlatmosphäre. Das Essen mit Freunden wird dank der offenen, deckenhoch verbauten Schreinerküche zum Kocherlebnis. Nicht nur die schlichte Eleganz und Farbwahl der Fronten überzeugt, sondern auch die Kochinsel wird höchsten Ansprüchen gerecht. Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus garantieren maximale Helligkeit und lassen die Räumlichkeiten noch größer wirken. Ebenso die Bodenbeläge - im Wohnbereich liegt Eichenparkett und in den Bädern Feinsteinzeug - sind absolut zeitgemäß. Das Haus ist räumlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss mit einem großen Wohn- und Essbereich den Gästen und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Ein edles Gäste-WC sowie ein Garderobenbereich mit einem Einbauschränk komplettieren den öffentlichen Bereich. Ein Hauswirtschaftsraum beherbergt die Technik und gewährt dank hochwertiger, deckenhoch verbauter Einbaumöbel maximal viel Stauraum. Das 1. Obergeschoss bietet bis zu zwei Kindern viel Platz, ein drittes Zimmer ist als Büro optimal nutzbar, ein Glaseinsatz im Boden stellt die Verbindung zum Wohnbereich gekonnt her. Ein Schlafzimmer mit Masterbad ist als separater und privater Elternbereich gefällig. Puristisch und gleichermaßen hochwertig anmutende Einbauschränke für Ihre Garderobe sind auch hier selbstverständlich. Ein Kinderbad mit Badewanne rundet die Etage ab. Das gesamte Haus wird von einer Belüftungsanlage mit Frischluft versorgt, alle Räume im Obergeschoss verfügen zudem über eine Klimaanlage. Der Außenbereich des Hauses ist puristisch mit zwei großzügigen Terrassen angelegt und komplett von einer blickdichten Kirschlorbeerhecke eingewachsen. Abgerundet wird die Immobilie durch die Garage mit Sektionaltor und Zugang in den Garten sowie ein Stellplatz davor.

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Ausstattung und Details

- beste Energiewerte, dank bester Bautechnik
- Fußbodenheizung, Belüftungsanlage, Klimaanlage
- große, bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach Verglasung und Alurahmen sowie Sicherheitsbeschlägen
- elektr. Sektionalgaragentor mit Fernbedienung
- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit hochwertigsten Sanitäreinrichtungen und Badezimmermöbeln, sowie mit ebenerdiger Dusche
- hochwertige, italienische Fliesen in den Bädern, sowie im Wohn-/Essbereich
- luxuriöse Schreinerküche mit Markengeräten und großzügiger Kochinsel uvm.
- Zahlreiche Einbauschränke im Haus

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 24082100 - 65812 Bad Soden – Bad Soden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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