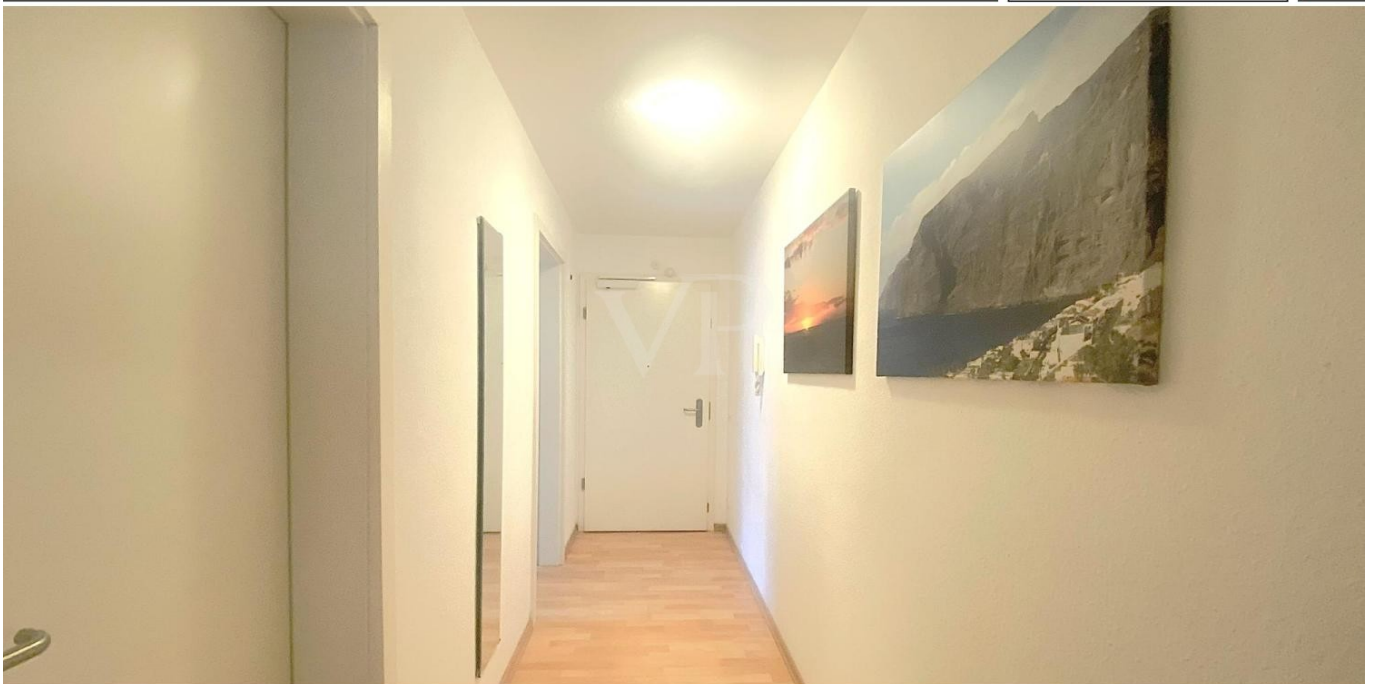


Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Moderne Drei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 24082171



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,38 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick

Objektnummer	24082171
Wohnfläche	ca. 94,38 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

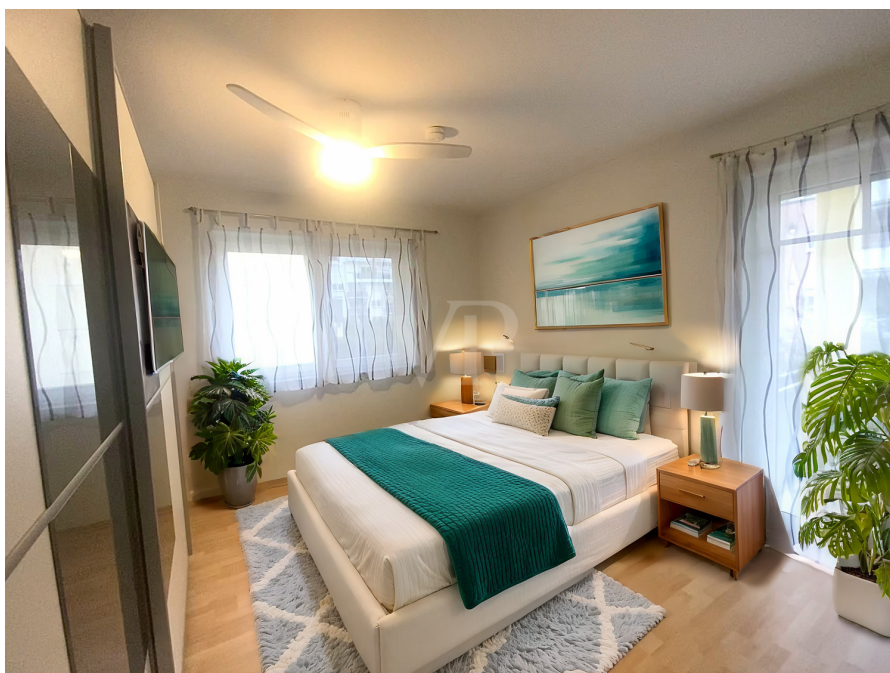
Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	103.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.05.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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

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: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Aufzug in zentraler Wohnlage. Das 1999 erbaute Objekt überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet auf ca. 94 m² ausreichend Platz. Diese attraktive Immobilie eignet sich hervorragend für Paare, Senioren oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Wohnlage legen. Die Liegenschaft ist gepflegt und präsentiert sich gut von dem Gemeinschaftseigentum und Außenflächen. Die Raumaufteilung gestaltet sich mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet. Zwei Bäder und zwei Balkone stehen zur Verfügung. Das erste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das zweite Badezimmer ergänzt die Ausstattung und ist mit einer Dusche versehen. Beide Bäder bieten eine angenehme Kombination aus Funktionalität und Komfort. Eine moderne Fußbodenheizung, die im gesamten Wohnbereich verlegt ist, sorgt für ein behagliches Wohnklima in den kühleren Monaten. Zusätzlicher Stauraum steht in Form eines privaten Kellerabteils zur Verfügung, ebenso gehört zu der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz. Dank der zentralen Lage dieser Wohnung erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in nur wenigen Minuten. Ebenso befindet sich ein Ärztehaus in direkter Nähe, und bietet dank seiner logistischen Lage einen Vorteil, da eine medizinische Versorgung unmittelbar gewährleistet ist. Direkt davor befindet sich eine Bushaltestelle und auch die S-Bahn-Anbindung ist fußläufig zu erreichen. Die städtische Lage bietet ein angenehmes und urbanes Wohnumfeld. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind, zögern Sie bitte nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich vor Ort von dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Zwei Balkone
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Geräumiger Keller

Objektnummer: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

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: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com