

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

# Gepflegte 3-Zimmerwohnung in ruhiger Lage

Property ID: 24082046



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

**PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## At a glance

Property ID	24082046
Living Space	ca. 93,34 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	455.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property



Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property



Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property



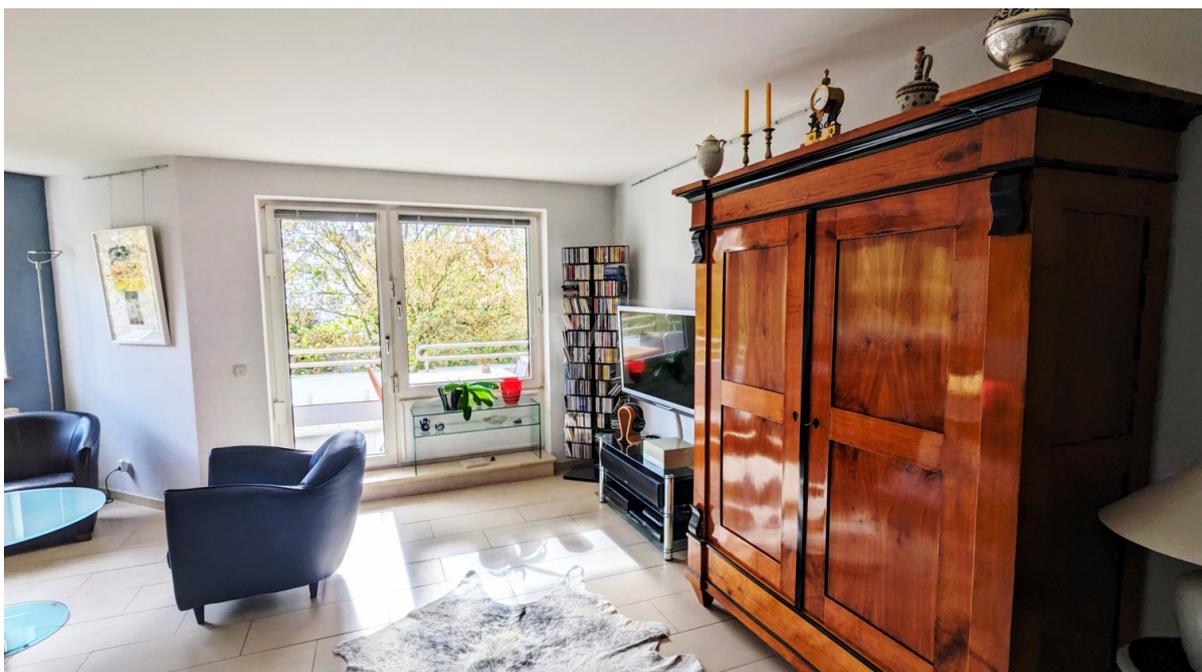
Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property



Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property



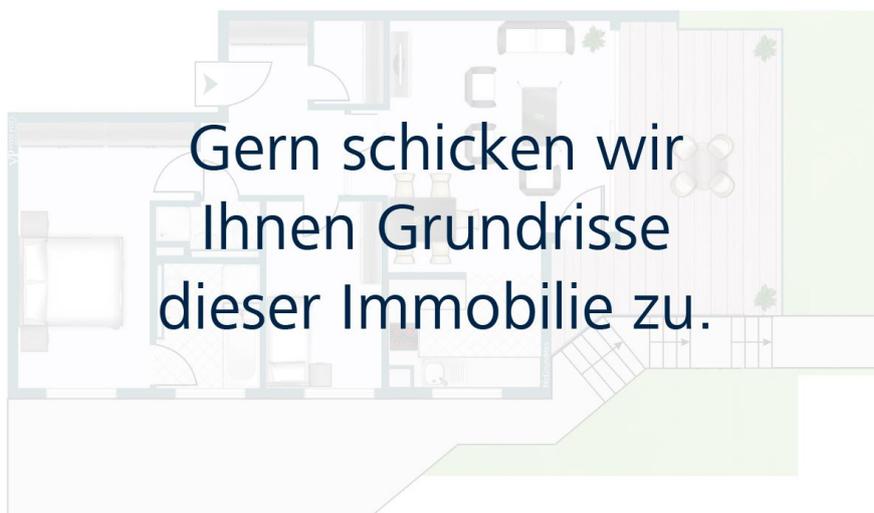
Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property

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)

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## The property

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

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## A first impression

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese attraktive 3-Zimmerwohnung in schöner und ruhiger Wohnlage von Bad Soden am Taunus anbieten zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses. Die Wohnanlage besteht aus zwei Häusern. Sie betreten die Wohnung über die einladende Diele. Das Zentrum der Wohnung ist das gut geschnittene, helle Wohnzimmer, das mit Fliesen ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Loggia mit südlicher Ausrichtung. Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en suite. Ein weiteres Schlafzimmer könnte als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein weiteres Duschbad steht ebenfalls zur Verfügung. Ein echter Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz machen dieses Angebot rund. Selbstverständlich ist der Wohnung ein eigener, sehr geräumiger Kellerraum zugeordnet. Diese gepflegte Wohnung ist besonders für Paare mit oder ohne Kind geeignet. Die Gemeinschaftsanlage verfügt ferner über eine Waschküche mit Münzwaschautomaten und Trockenraum und einen Fahrradkeller (es besteht jedoch die Möglichkeit, eine eigene Waschmaschine in der Wohnung aufzustellen). Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und zudem mit Parkplätzen beziehungsweise Tiefgarage ausgestattet. Die gesamte Anlage wurde in der Vergangenheit laufend modernisiert und wird professionell verwaltet. Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Details of amenities

- helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia
- Loggia in südlicher Ausrichtung
- Küche
- komfortables Schlafzimmer mit Bad (Badewanne) en suite
- separates Duschbad
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- angenehm große Diele
- eigener Kellerraum
- eigener Tiefgaragenplatz und zusätzlicher Außenstellplatz
- Aufzug
- Waschraum und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## All about the location

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.

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

Property ID: 24082046 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)