

Bad Soden am Taunus

# Villa für Visionäre in Bestlage

Property ID: 25082023



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

**PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 266 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.291 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## At a glance

Property ID	25082023	Purchase Price	1.690.000 EUR
Living Space	ca. 266 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	340.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## The property

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



Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## A first impression

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie? Bauhausstil in seiner einzigartigsten Formensprache erweckt Ihre Begeisterung? Für Sie kommt nur eine Premiumlage in Betracht? Absolute Privatsphäre im Haus und Garten ist ein Muss? Ein Ausblick vom potentiellen Obergeschoss, der seinesgleichen sucht bringt Sie zum Träumen? Zusammenfassend können Sie sich als Visionär für Lage und Architektur mit dem Wunsch das ganz Besondere zu erschaffen bezeichnen? Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden, so freuen wir uns Ihnen eine der anspruchsvollsten Immobilien in der gesuchtesten Bad Sodener Premiumlage vorstellen zu dürfen. Dieses Wohndomizil versprüht den klassischen 60er Jahre Charme, der gerade ein Revival in der Architektur sowie Innenausstattung feiert. Mit dem Willen eine Sanierung nach den eigenen Wünschen durchzuführen kann hier ein einzigartiges Wohnenerlebnis der Superlative entstehen, das höchsten Wertansprüchen genügt. Die klare Architektur als U-Form Bungalow, als auch die durchdachte Raumaufteilung vermag zu begeistern und entspricht heutigen Bedürfnissen nach einer gehobenen Wohnsituation. Lediglich mit kleineren Änderungen im Grundriss sind anzudenken und mit wenig Aufwand umsetzbar. Eine Aufstockung der Immobilie, um ein weiteres Geschoss, so z.B. als Staffelgeschoss mit Dachterrasse wäre empfehlenswert und möglich, um die Wohnfläche nach oben hin zu erweitern und einen Masterbereich zu schaffen. Bei dieser Gelegenheit entstünden schöne Blickachsen auf die Mainebene und die Skyline. Bezüglich der Ausstattung hervorzuheben sind die hohen Decken und die großen Fensterflächen im Wohn- und Essbereich, maximaler Lichteinfall ist hier garantiert. Die Großzügigkeit dieses Raumes wird gekonnt mit dem Wohlfühlambientes eines offenen Kamins gepaart, eine Öffnung zur Küche und dem angrenzenden Büro oder hinter der Küche liegenden zweiten Wohnbereichs wäre möglich. Das Highlight der Immobilie ist der Außenbereich mit einer vom Gebäude eingerahmten Sonnenterrasse, die teils überdacht und komplett windgeschützt gestaltet wurde. Von hier aus gelangen Sie in den gänzlich eingewachsenen Garten, der Ihnen wunderbare Privatsphäre gewährt. Eine Vielzahl an Zimmern ermöglicht auch einer Familie mit vier Kindern eine angenehme Nutzung, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC im Entréebereich sind gefällig. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet damit ausreichend Stauraum, ebenso wie einige Einbauschränke im privaten Trakt der Immobilie, die durchaus erhaltenswert sind. Komplettiert wird diese Offerte durch einen Stellplatz im Außenbereich, eine Garage sowie den Geräteraum dahinter. Nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Details of amenities

- Premiumlage in Bad Soden 1
- 60er Jahre Bungalow mit toller Architektur und zeitloser Formensprache
- großformatige Fensterflächen im Wohn- und Essbereich
- Kamin
- hohe Decken
- ca. 30 qm großes Büro
- eingerahmte Sonnenterrasse - teils überdacht
- Potential für eine Aufstockung
- Garage und Stellplatz
- Teilunterkellerung
- Hinweis: Sanierung und Dacherneuerung ist notwendig

Property ID: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## 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: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

## 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)