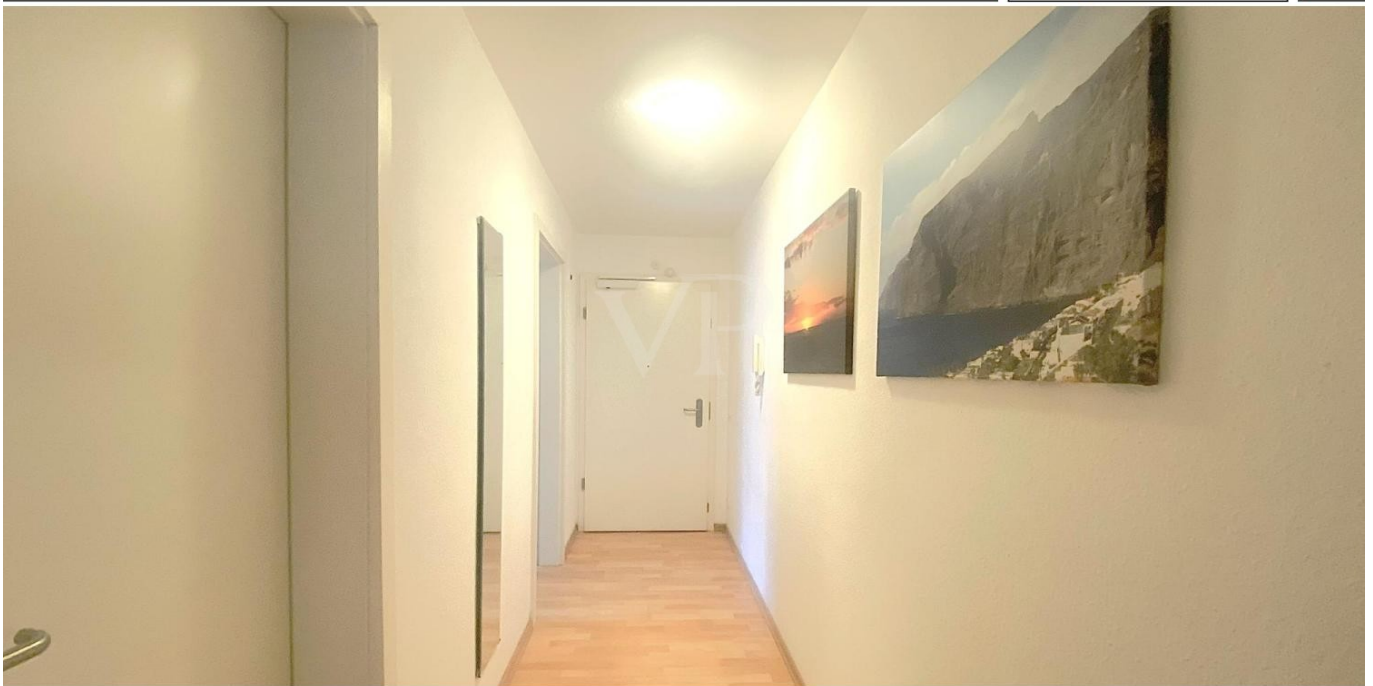


Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

# Moderne Drei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24082171



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

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

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

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

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

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24082171                 | Prix d'achat                 | 425.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 94,38 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Etage                  | 1                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 3                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 2                        | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 2                        | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |
| Année de construction  | 1999                     |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |                              |   |

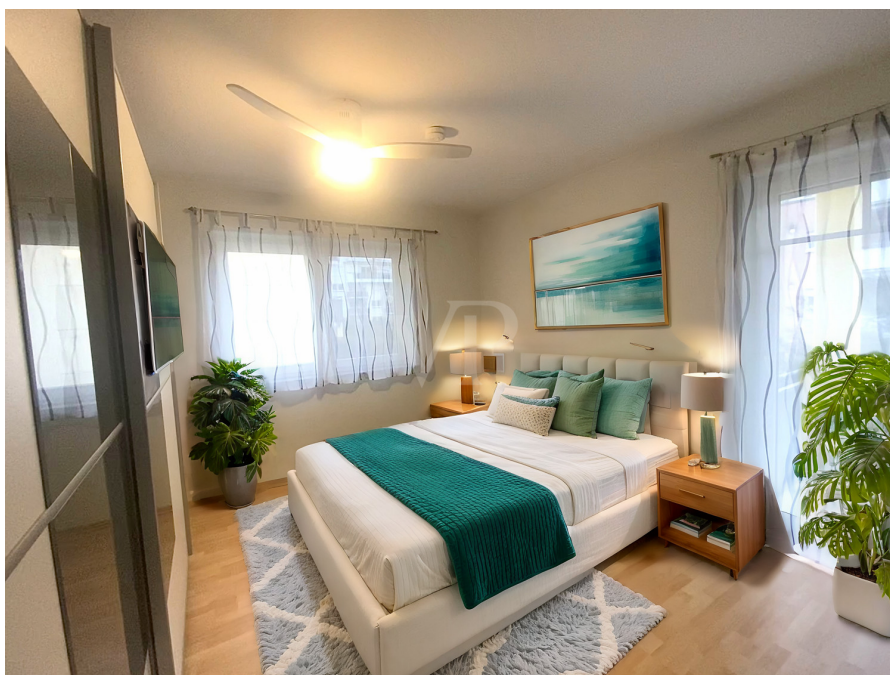
CODE DU BIEN: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Télé                 | Consommation finale d'énergie                         | 103.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 19.05.2029           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                                  |

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

## La propriété





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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

IHRE BESTE LAGE

VP 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

**CODE DU BIEN: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

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

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24082171 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Tout sur l'emplacement

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.



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

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

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

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)