

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

# Freistehendes Einfamilienhaus in TOP Lage

????????? ??????????: 24082043



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

???? ??????: 1.500.000 EUR • ??????????: ca. 193 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 391 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082043	????? ???????	1.500.000 EUR
????????????	ca. 193 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	4	??????????	????????
????????????	3	??????????????	??????????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????	????????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>
	?????? ??????????????,	??????	
	1 x ????????	????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	27.02.2029	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????? ????????	?????????????	
	???????????	???????????	

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????





??????? ???????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ????????



???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????

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



???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

??? ?????? ???????????

Wohnen in einem Domizil, das höchsten Wertansprüchen genügt und dabei das Gesuch nach der bevorzugten Lage für die Familie bestens erfüllt. Das Haus ist nach KfW 70 Standard gebaut. Bei dieser Immobilienofferte wird Sie die moderne Architektur, die gehobene Ausstattung sowie die großzügige Raumaufteilung gleichermaßen begeistern. Die Großzügigkeit spiegelt sich insbesondere in dem ca. 61 m<sup>2</sup> großen und offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit hohen Decken wieder. Das Essen mit der Familie und Freunden wird dank der offenen Markeneinbauküche mit Tresen zum Kocherlebnis. Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus garantieren maximale Helligkeit und lassen die Räumlichkeiten zu den hohen Decken noch größer wirken. Ebenso die Bodenbeläge entsprechen dem Zeitgeist - in allen Wohnräumen Vollholzparkett - in den Bädern Feinsteinzeug. Auch ist das Haus räumlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Ein edles Gäste-WC und ein Garderobenzimmer komplettieren den öffentlichen Bereich. Das 1. Obergeschoss bietet mit drei Zimmern und Masterbedroom viel Platz für eine fünfköpfige Familie oder das anspruchsvolle Paar mit dem Wunsch nach zwei Arbeitszimmern und zusätzlichem Gästezimmer. Ein Tageslichtbad en suite mit bodentiefer Dusche und Badewanne ist ebenso gefällig, wie ein Kinderduschbad, ebenfalls mit Tageslicht. Das Untergeschoss wartet mit zwei wohnlich ausgebauten Hobbyzimmern auf, die wunderbar als Gäste- und Hobbyraum wie auch als Büro genutzt werden können, eine Küche ist in dem Hobbyraum gefällig. Ein Duschbad befindet sich auch auf dieser Hausebene. Ansprechend ist der komplett eingefriedete und räumlich gut nutzbare Garten mit einer großzügigen Sonnenterrasse. Privatsphäre ist hier garantiert. Abgerundet wird die Immobilie durch die Einzelgarage mit Sektionaltor und Zugang in den großzügigen Garten sowie ein Stellplatz davor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????????????????? ??? ???? ?????

- gesuchte Lage von Bad Soden mit hohem Naherholungswert
- KfW 70 Haus
- hochwertigste Ausstattung:  
Eichenvollholzparkett, Feinsteinzeug, elektrische Rollläden
- hochwertige und puristische Einbauküche mit Markeneinbaugeräten
- drei moderne Bäder und ein Gäste-WC
- drei Schlafzimmer und zwei weitere ausgebaute Räume im Untergeschoss
- Einzelgarage mit Zugang zum Garten und ein Stellplatz davor
- Sonnengarten mit Süd-Ausrichtung
- uneinsehbarer Garten
- Keller ist wohnlich nutzbar (Gästezimmer, Bad, Hobbyraum mit Einbauküche)

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 80.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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.

???????? ??????????: 24082043 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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