

Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

Ruhige, attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage mit Aufzug, Garage u.v.m.

????????? ??????????: 24082097

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 74,18 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082097	????? ???????	365.000 EUR
????????????	ca. 74,18 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
???????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1999	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 8 m ²
		??????	
		???????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ???????????? ????????????	109.00 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ??????????	11.06.2028	?????????? ???????????? ????????????	D
????? ???????????	???????? ??????? ????????????	???????????? ???????????? ????????????	

???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????



???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

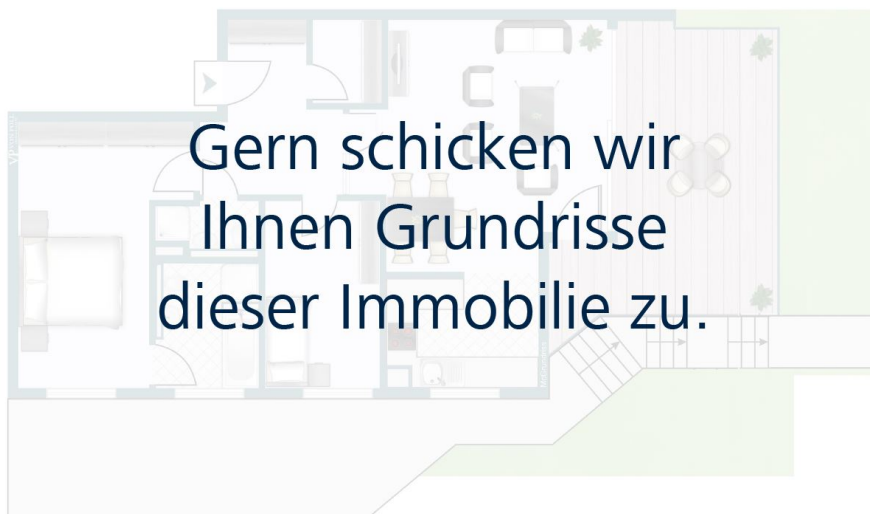
?? ?????????



???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

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

??????? ???????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

?? ????????

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

???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 74 qm große Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst begehrten und dennoch ruhigen Sackgasse im Herzen von Bad Soden am Taunus. Sie vereint urbanes Leben mit einem Höchstmaß an Komfort und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in den Flur übergeht. Das offene Wohn- und Esszimmer mit der kompakten Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon mit Markise. Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gästebad runden das Raumangebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

- Zentrale und ruhige Lage in Bad Soden (Sackgasse)
- Gut geschnittener Grundriss
- Schöner Balkon mit Markise
- Offene, kompakte Einbauküche
- Großzügige Garage mit elektrischem Rolltor
- Kunststofffenster mit doppelter Verglasung
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Rollläden an den Fenstern (teilweise elektrische)
- Aufzug im Haus
- Separater Kellerraum
- Anschluss für Waschmaschine in gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsküche

???????? ?????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – 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.

??????? ???????: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 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.

???????? ??????????: 24082097 - 65812 Bad Soden – 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