

Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Großzügig bebaubares Südgrundstück mit Altbestand

????????? ??????????: 24082156



www.von-poll.com

???? ??????: 535.000 EUR • ?????? ????: 517 m²

??????? ?????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

???????? ??????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082156	????? ???????	535.000 EUR
?????? ??????????????	1 x ?????????????	??????	??????????
	?????? ??????????????	?????????????????	
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

?? ?????????



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.

???????? ??????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

?? ?????????

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

??????? ???????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

Dieses schöne, ebene Grundstück mit Südausrichtung liegt in guter Wohnlage von Bad Soden-Neuenhain, nur wenige Gehminuten von der Neuenhainer Kernstadt mit zahlreichen Geschäften und Lokalen entfernt. Die Drei-Linden-Grundschule mit Ganztagsangebot befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Der gültige Bebauungsplan weist eine großzügige Bebaubarkeit für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 aus. Hier könnte Ihr Haus mit einer Wohnfläche von mehr als 250m² entstehen. Aktuell ist das Grundstück mit einem Fertighaus aus dem Jahr 1971 bebaut, welches abzureissen wäre. Alternativ kann auch das Bestandsgebäude saniert werden und würde ohne Erweiterungsmaßnahmen eine Wohnfläche von rund 117m² mit bis zu vier Schlafzimmern bieten. Im Souterrain befinden sich 2 weitere, wohnlich nutzbare Räume und ein Badezimmer. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

- Schönes, ebenes Grundstück mit Südausrichtung
- Bebaubar nach Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Bad Soden
- GRZ 0,4, GFZ 0,7
- 2 Vollgeschosse
- Altbestand vorhanden

??????? ???????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

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.

??????? ???????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

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.

???????? ??????????: 24082156 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

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

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