

Bad Soden am Taunus – Neuenhain

# Charmantes Domizil mit Skyline-Blick

????????? ??????????: 24082093



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 200,85 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 706 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082093	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 200,85 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	3.57% (incl. VAT) of the notarised purchase price
????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	3	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1957	????????????????????????	ca. 21 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	125.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.05.2029	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1957

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????





???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

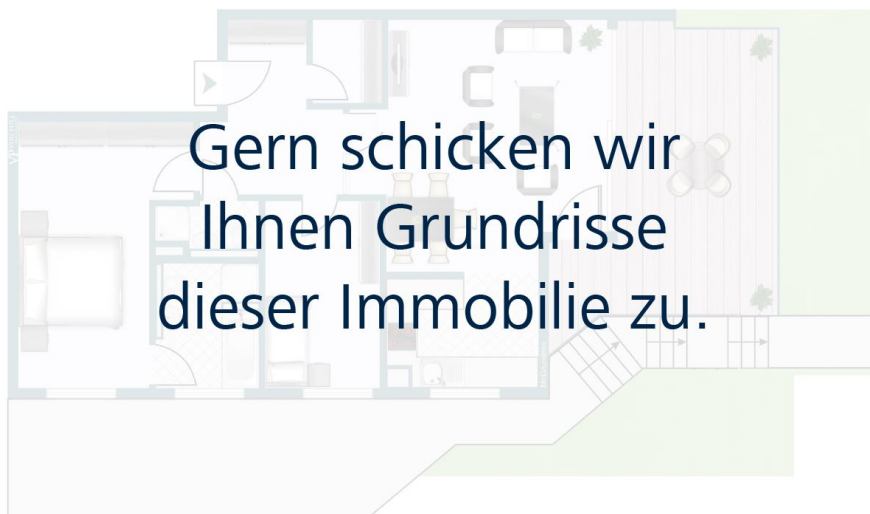
?? ?????????



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie in naturnaher Traumlage mit Skyline-Blick? Absolute Privatsphäre ist Ihnen besonders wichtig? Charmante Rückzugsorte wie der eigene Innenhof, die Sonnenterrasse am Haus oder der eigene eingewachsene Garten wird von Ihnen besonders geschätzt? Eine Modernisierung nach Ihren Vorstellungen im überschaubaren Rahmen ist für Sie denkbar? Dann freuen wir uns Ihnen diese besondere Immobilie in Bad Soden anbieten zu dürfen. In einer Sackgasse gelegen, erreichen Sie Ihr neues Zuhause über eine eigene Zufahrt. Der charmante Innenhof lädt zum Verweilen ein. Ihr neues Wohndomizil betreten Sie sodann über eine Diele, die in die Küche wie auch in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Ein Kamin versprüht auch an kalten Wintertagen das nötige Wohlfühlambiente. Über eine doppelflüglige Glastür treten Sie in den Wintergarten mit dem Ausblick in das umliegende Grün und integriertem Essplatz ein. Eine Küche mit Einbauelementen befindet sich in demselben Raum und gibt den Blick in den Innenhof frei. Ein danebenliegendes Büro ist gefällig. Das Highlight auf dieser Hausetage, ist die idyllische Sonnenterrasse, auf der Sie in absoluter Privatsphäre verweilen können sowie die großformatigen Fenster, die den Blick auf die Umgebung freigeben. Das Gartengeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, davon zwei mit Einbauschränken und eins mit begehbare Ankleide. Alle Zimmer gewähren Ausgang in den eingewachsenen Garten. Drei Bäder sind 2008 modernisiert worden und für eine Familie gut nutzbar. Der Garten des Hauses ist umgeben von viel Grün und komplett eingewachsen. Eine weitere Terrasse befindet sich hier und lädt zum Verweilen ein. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

- Direkte Naturlage in einer Sackgasse
- Skyline-Blick
- Wohnzimmer mit Kamin
- Wintergarten mit Essbereich
- drei Schlafzimmer, davon zwei mit Einbauschränken
- drei Bäder
- Grundlegende Modernisierung des Hauses 2008
- idyllische Sonnenterrasse
- privater, eingewachsener Garten mit einer zweiten Terrasse
- Option der Grundstückserweiterung

???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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.

??????? ????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 125.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.



???????? ??????????: 24082093 - 65812 Bad Soden am Taunus – 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](http://www.von-poll.com)