

Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf tollem Grundstück mit Südausrichtung

VP azonosító: 24082148



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

VÉTELÁR: 535.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 517 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Áttekintés

VP azonosító	24082148
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>
Tető formája	Csonka konty
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	535.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
Kivitelezési módszer	Előre gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 117 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	02.07.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	191.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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

**VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

## Az els? benyomás

Dieses sanierungsbedürftige Fertighaus aus dem Jahr 1971 befindet sich in familienfreundlicher Lage von Bad Soden-Neuenhain. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von rund 117m<sup>2</sup> einen großen Wohn-Essbereich mit Zugang zum ebenen Garten, Ein Schlafzimmer, ein großes und ein kleineres Kinderzimmer, eine Küche sowie Badezimmer und Gäste-WC. Das große Kinderzimmer kann mit wenig Aufwand auch in 2 Zimmer aufgeteilt werden, so dass bis zu 4 Schlafzimmer möglich wären. Im Souterrain befinden sich 2 weitere, wohnlich nutzbare Räume und ein Badezimmer. Das Haus liegt auf einem sehr schönen, ebenen Grundstück mit Südausrichtung für das auch eine Neubebauung in Frage kommt. 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. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Részletes felszereltség

- Schönes, ebenes Grundstück mit Südausrichtung
- Großer Wohn-Essbereich
- Bis zu 4 Schlafzimmer möglich
- 2 Badezimmer
- Voll unterkellert
- 2 große wohnlich ausgebaute Räume im Souterrain
- Glasfaseranschluß beantragt
- Voll unterkellert
- Großzügige Neubebauung möglich

**VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 24082148 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)