

Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

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

CODICE OGGETTO: 24082097

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,18 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082097	Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Superficie netta	ca. 74,18 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



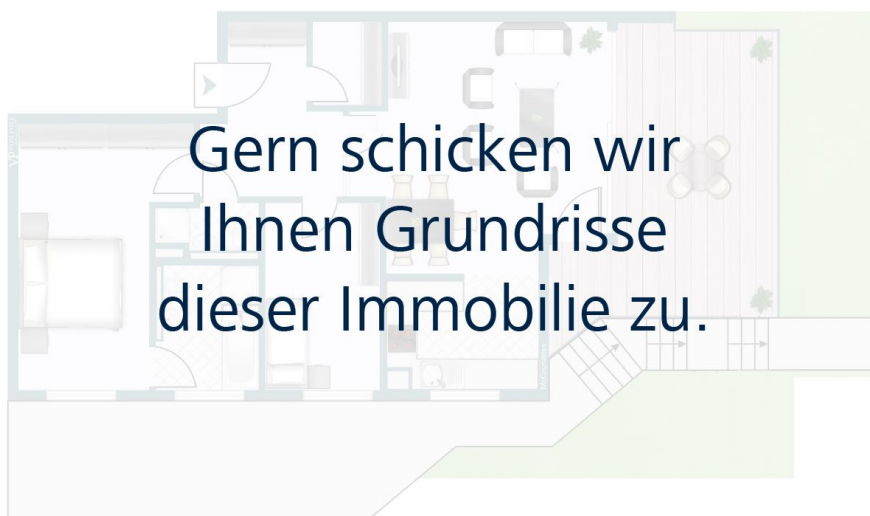
CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24082097 - 65812 Bad Soden – Zentrum/Bad Soden 1

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)